



Markt Kleinheubach

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinheubach am 08.10.2024 im Sitzungssaal RHVG.

| | | | |
|---------|-------------|--------|-------------------|
| Nummer: | MK/010/2024 | Dauer: | 19:30 - 22:12 Uhr |
|---------|-------------|--------|-------------------|

| Personen: | Bemerkungen |
|-----------|-------------|
|-----------|-------------|

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Thomas Münig

Schriftführerin

Frau Jordis Sauer

Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Bernd Broßler

Herr Jonas Danninger

Herr Dieter Derlet

Herr Michael Fertig

Herr Sven Fertig

Herr Thomas Hennig

Herr Torben Herkert

Herr Pascal Horak

Herr Gerald Hornich

Herr Jan Krippner

Herr Holger Neef

Frau Karin Passow

Herr Thomas Schneider

-

Herr Dipl.-Ing. Architekt M. A Christian Heinisch zu TOP 3

Herr Karlheinz Paulus zu TOP 4

Abwesend:

Marktgemeinderatsmitglieder

Frau Alexandra Frank entschuldigt

Frau Angelika Weber entschuldigt

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 10.09.2024
3. ISEK Kleinheubach - Vorstellung Voruntersuchung und Freigabe für die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
Beratung und Beschlussfassung
4. Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung Planungsstand Markt Kleinheubach
Information und Beratung
5. Bezahlbarer Wohnungsbau - Sachstand und weitere Vorgehensweise
Beratung und Beschlussfassung
6. Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern
Beratung und Beschlussfassung
7. Ökumenischer Hospizverein - Mitgliedschaft
Beratung und Beschlussfassung
8. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
9. Informationen
- 9.1. Umwandlung Kiespressdach in Dachterrasse
10. Anfragen

Bürgermeister Thomas Münig eröffnet die Sitzung. Er begrüßt Herrn Christian Heinisch vom Architekturbüro Neu, sowie Herrn Neu selbst. Außerdem Herrn Karl-Heinz Paulus von der Energieagentur Unterfranken und als Zuhörer Herrn Randig, Klimaschutzmanager vom Landratsamt Miltenberg. Von der Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach ist Herr Bernd Geutner anwesend. Das Protokoll führt Frau Jordis Sauer, für die Presse schreibt Herr Roos. Bürgermeister Thomas Münig stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

I. Öffentliche Sitzung

1 Bürgerfragen

keine

2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 10.09.2024

Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 10.09.2024 wird zugestimmt.

Bei 5 Enthaltungen.

Einstimmig beschlossen

3 ISEK Kleinheubach - Vorstellung Voruntersuchung und Freigabe für die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Bericht der Büros Neu und Salm & Stegen vom 30.09.2024 liegt vor. Dieser wurde in Zusammenarbeit mit der ISEK -Lenkungsgruppe erarbeitet.

Für die Beteiligungsphase werden 4 bis 6 Wochen veranschlagt und nach Einarbeitung bzw. Abwägung der Anregung sollen ISEK und Voruntersuchung sowie die beiden Satzungen (Sanierungsgebiet und Erhaltungsgebiet) in der Sitzung am 03.12.2024 beschlossen werden.

Beratung:

Herr Christian Heinisch vom Architekturbüro Neu stellt die Voruntersuchung anhand einer Präsentation vor. Zum Schluss betont er, dass die sechs Leitziele verfolgt werden sollten:

- Erhalt der typischen Siedlungsstruktur und schützenswerter historischer Bausubstanz
- Anpassung an den Klimawandel
- Schaffen qualitätsvoller Wege- und Blickbeziehungen
- Erhalt und Verbesserung der Nutzungsmischung und -vielfalt
- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion und
- Aufwertung des öffentlichen Raums.

Bürgermeister Thomas Münig bedankt sich für die Vorstellung und ergänzt, dass das im ISEK beschriebene Maßnahmenpaket abbildet, was der Markt Kleinheubach schon die ganze Zeit verfolgt. Es ist eine gute Grundlage für die weitere Bearbeitung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen und des ISEK vom 30. September 2024 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung gemäß § 139 BauGB die öffentliche

Aufgabenträger zu beteiligen. Parallel dazu soll eine öffentliche Auslegung des Entwurfs im Rathaus erfolgen.

Einstimmig beschlossen

4 Kommunale Wärmeplanung - Vorstellung Planungsstand Markt Kleinheubach Information und Beratung

Sachverhalt:

Vorstellung aktueller Sachstand durch die Energieagentur Unterfranken e.V.

Beratung:

Bürgermeister Thomas Münig betont, dass der Stichtag für die kommunale Wärmeplanung der 30.06.2028 ist. Gerne möchte der Markt Kleinheubach bereits früher einen Wärmeplan erstellt haben, um einige Themen, wie z. B. das ISEK, voranzubringen. Ziel ist es, den Bürgern Sicherheit zu geben. Bereits im Mai 2023 wurde der Förderantrag gestellt, im November 2023 hat der Markt Kleinheubach den Förderbescheid erhalten. Die Daten von den Energieversorgern und den Schornsteinfegern sind seit August 2024 verfügbar. Das Thema „Wasserstoff“ ist sehr stark in der Diskussion. 2030-2032 wird Wasserstoff voraussichtlich im Landkreis Miltenberg verfügbar sein. In welche Netze es geleitet wird, ist derzeit offen. Die Netze in den Ortschaften müssen geprüft werden, ob sie hierfür geeignet sind.

Herr Thomas Schneider fragt nach, ob Biogas bzw. Wasserstoff durch die Gasleitungen geliefert werden kann.

Herr Karlheinz Paulus erklärt, dass die Rohre geprüft werden müssen. Alte Gasrohre sind nicht tauglich, die neueren wären tauglich, aber deren Dichtungen nicht. Technisch und rechtlich wird das eine Herausforderung. Energieberater müssen die Bürger zu dem Thema Wärmeplanung aufklären.

Herr Thomas Schneider möchte wissen, ob es für die Bürger von Nachteil wäre, sollte der Gemeinderat die Wärmeplanung verabschieden. Dies verneint Herr Karlheinz Paulus.

Herr Thomas Bissert erkundigt sich nach den Vor- und Nachteilen von kalter Nahwärme und „heißer“ Nahwärme.

Herr Karlheinz Paulus erklärt, dass bei kalter Nahwärme der Bürger Wasser mit einer Temperatur von 20-25 °C erhält, dies wird dann durch eine Wärmepumpe verarbeitet. Die „heiße“ Nahwärme liefert bereits Wassertemperaturen von 65-70 °C. In beiden Fällen werden Rohre im Erdreich verlegt. Die einen sind isoliert, die anderen nicht.

Weiter fragt Herr Thomas Bissert, ob es theoretisch möglich sei, über Bohrungen warmes Wasser zu erhalten. Dies bejaht Herr Karlheinz Paulus, in der Theorie wäre es möglich, es müssten aber noch weitere Details und grundlegende Fragen vorab geklärt werden, um ein zentrales Wärmenetz aufzubauen.

Herr Thomas Hennig interessiert sich für die Technik der Flußwasserwärmepumpe aufgrund der Nähe zum Main. Herr Karlheinz Paulus gibt an, dass es hierzu bereits bayernweit Untersuchungen gibt. In Mannheim werden dadurch bereits 500 kW Leistung erzielt. Miltenberg plant eine Flußwasserwärmepumpe, um das Schwimmbadwasser auf 30 °C zu erwärmen.

Bürgermeister Thomas Münig ergänzt, dass die Energieagentur Unterfranken von oben auf das Thema Wärmeplanung schaut, während die Fa. Gammel tiefer in das Thema dringt. Die Möglichkeiten von Flusswärmepumpe und Abwasserwärmepumpe sind in der Konzeptuntersuchung der Fa. Gammel berücksichtigt.

Herr Pascal Horak möchte wissen, wie hoch der Anteil in Kleinheubach an Öl- und Gasheizungen ist. Herr Karlheinz Paulus meint, dass 70-80 % Gasheizungen sind. Es gibt einen kleinen Anteil an Wärmepumpen. Die genauen Zahlen werden nachgeliefert.

Die nächsten Schritte werden die Feinabstimmung mit der Verwaltung sein und die Öffentlichkeitsinformation.

Zur Kenntnis genommen

5 Bezahlbarer Wohnungsbau - Sachstand und weitere Vorgehensweise

Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Markt Kleinheubach besitzt im Bereich der Güterhalle am Bahnhof ein Grundstück, welches für Wohnbebauung geeignet ist. In mehreren Sitzungen und Arbeitsgruppen hat sich der Gemeinderat mit dem Thema bezahlbarer Wohnraum und Errichtung eines Wohngebäudes zu diesem Zweck beschäftigt. Mehrere Entwürfe wurden diskutiert und mit dem Stadtentwicklungskonzept abgestimmt. Der aktuell vorliegende Gebäudeentwurf entspricht den Vorstellungen des Gemeinderates und den begleitenden Architekten. Um die Umsetzung des Entwurfs in Wohnraum zu realisieren wurde die Verwaltung beauftragt Fördermöglichkeiten abzuklären.

Aus diesem Grund fand am 25.09.2024 ein Termin mit der Regierung von Unterfranken Fachbereich Wohnungsbauförderung statt. Der vorliegende Entwurf wurde als sehr gelungen und förderfähig bezeichnet. Gewünschte Änderungen wurden besprochen und können noch eingearbeitet werden. Die Maßnahme wurde auf die Förderliste für das Jahr 2025 gesetzt.

Als Förderkulisse wurde das KomWfP genannt. Hierbei erhält die Kommune: 30% Zuschuss auf das Baugrundstück, die förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Das Baugrundstück wird mit Bodenrichtwert oder einem Schätzwert durch den Gutachterausschuss gefördert. Als förderfähiges Baugrundstück wurde die Anerkennung der aktuell verbleibenden Fläche zwischen Parkplatz und Wohnbebauung in Aussicht gestellt. Dieser Zuschuss kann auf 35% erhöht werden, wenn der Förderbonus Daseinsvorsorge in Anspruch genommen wird. Hierzu sind mindestens 60 % der geförderten Wohneinheiten für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge (z B. im Gesundheits, Pflege und Sicherheitsbereich, aber auch von Rettungsdiensten, Kitas und des öffentlichen Nahverkehrs) oder zur Gewinnung solcher Berufsangehöriger bestimmt. Wird ein förderfähiger Holzanteil z.B. durch Holzrahmenbauweise erreicht kann aktuell mit einer Förderung gemäß BayFHolz zusätzlich gerechnet werden. Diese Förderung ist mit 200.000 Euro gedeckelt und wird im ersten Schritt auf ca. 100.000 Euro bei diesem Bauvorhaben geschätzt.

Für die Finanzierung der weiteren Kosten (60% der Gesamtbaukosten) kann ein Kredit der BayernLabo in Anspruch genommen werden.

| Zinssatz | nom. | eff. | Tilg. in %* | Stand |
|--|------|------|-------------|------------|
| Kommunales Wohnraumförderungsprogramm* | | | | |
| Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre | 0,30 | 0,30 | 11,11 | 19.09.2024 |
| Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre | 1,55 | 1,56 | 5,26 | 19.09.2024 |
| Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre | 1,15 | 1,16 | 3,45 | 19.09.2024 |
| Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre | 2,00 | 2,02 | 3,45 | 19.09.2024 |
| Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 30 Jahre | 2,20 | 2,22 | 3,45 | 19.09.2024 |

Um im Förderbescheid die angemessene Förderhöhe darzustellen wird nachstehende Vorgehensweise von der Regierung gewählt. Die Pläne werden mit der Regierung von Unterfranken vorabgestimmt. Anhand dieser Pläne wird ein Bauantrag gestellt. Wenn die Baugenehmigung vorhanden ist, wird der Förderantrag gestellt und der vorgezogene Maßnahmenbeginn beantragt. Nach Bewilligung des vorgezogenen Maßnahmenbeginnes werden die Ausschreibungen erstellt und nach Eingang der Angebote wird auf der Grundlage der Angebote- und Vergabesummen der Förderbescheid erstellt.

Somit besteht für den Markt Kleinheubach Kostensicherheit, da die Ausschreibungsergebnisse vorliegen und der Förderbescheid nicht auf der Grundlage der Kostenberechnungen erstellt wird. Eine nachträgliche Erhöhung der Fördersumme ist nicht möglich.

Aktuell beträgt die Kostenberechnung Stand August 2024: ca. 3,3 Mio. Euro zzgl. Baunebenkosten.

Die Beschlussfassung zur Stellung eines Förderantrages erfolgt nach Vorliegen der Baugenehmigung.

Beratung:

Herr Thomas Schneider befürwortet die Weiterverfolgung in Eigenregie. Er fragt nach, ob die 30-35 % Zuschuss auf die 3,3 Mio Euro gegeben werden.

Bürgermeister Thomas Münig erklärt, dass es nach aktuellen Gesprächen keine Deckelung pro m² mehr gibt. Auf die Kostengruppe 300 und 400 gibt es die 30 %. Bei den Baunebenkosten gibt es unterschiedliche Ansätze in den Förderbestimmungen, die Baunebenkosten liegen in der Regel bei 20-25 % die Förderung berücksichtigt 18%. Die Freifläche Außenanlage fällt aus der Förderung raus. Die förderfähigen Kosten werden im Verfahren ausgearbeitet.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt, das Projekt bezahlbarer Wohnraum am Bahnhof in Eigenregie weiterzuverfolgen. Als nächster Schritt erfolgt die finale Abstimmung des Entwurfes mit der Regierung von Unterfranken und die Erstellung eines Bauantrages.

Einstimmig beschlossen

6 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Im Jahr 2025 tritt die neue Grundsteuerfestsetzung in Kraft.

Aufgrund des Beginns des neuen Hauptveranlagungszeitraumes ab 01.01.2025 verlieren die bisherigen Hebesätze automatisch ihre Gültigkeit.

Um weiter Grundsteuer erheben zu können, ist es notwendig im Jahr 2024 eine Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 zu erlassen.

Es liegen bisher keine gesicherten Prognosen über die Grundsteuermessbeträge seitens des Finanzamtes vor, um eine zuverlässige Aussage über die Entwicklung der Höhe der Grundsteuer ab 2025 geben zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Höhe der Hebesätze zu belassen.

Beratung:

Bürgermeister Thomas Münig erläutert, dass die Messzahlen vom Finanzamt erst bis Ende Dezember 2024 geliefert werden.

Herr Thomas Schneider merkt an, dass aufgrund der vorliegenden Schätzung eine Erhöhung der Grundsteuer von 200.000,00 € erwartet wird. Dies kommt einer Steuererhöhung gleich, auch wenn der Hebesatz gleichbleibt.

Bürgermeister Thomas Münig widerspricht. Es handelt sich um Steuermehreinnahmen, nicht um eine Erhöhung. Aktuell kann keine seriöse Berechnung gemacht werden, da noch nicht alle Messzahlen vom Finanzamt geliefert wurden und noch Gerichtsurteile ausstehen. Je nachdem wie diese ausfallen, könnte es bei einer Herabsetzung des Hebesatzes zu Steuermindereinnahmen kommen.

Der Gemeinderat einigt sich darauf, dass die Hebesätze vorerst gleichbleiben und 2025 geprüft und aufkommensneutral angepasst werden sollen.

Herr Thomas Schneider vergewissert sich, dass eine Korrektur der Hebesätze rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft treten kann. Dies bejaht Bürgermeister Thomas Münig und gibt an, dass er diese Vorgehensweise im nächsten Amtsblatt kommunizieren wird.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat beschließt folgende:

**Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern des
Marktes Kleinheubach
(Hebesatzsatzung)
vom 08.10.2024**

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.2.1998 ([GVBl. S 796], zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.7.2023 [GVBl. S. 385, 586]) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.4.1993 ([GVBl. 264], zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24.7.2023 [GVBl. S. 385]) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.8.1973 ([BGBl. I S. 965], zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 [BGBl. I S. 2294]) und Art. 5 des Bayerisches Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ([GVBl. S. 638], zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.4.2023 [GVBl. S. 128]) und § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 ([BGBl. I S. 4167], zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 22.12.2023 [BGBl. 2023 I Nr. 411]) erlässt Markt Kleinheubach folgende Satzung:

§ 1

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 310 v. H. |
| 2. Grundsteuer B (die Grundstücke) | 310 v. H. |
| 3. Gewerbesteuer | 350 v. H. |

§ 2

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Kleinheubach, 08.10.2024

Thomas Münig
Erster Bürgermeister

Einstimmig beschlossen.

Beschluss 2:

Die Hebesätze werden bis 30.06.2025 geprüft und gegebenenfalls angepasst, um das Steueraufkommen für die Grundsteuer A und B aufkommensneutral zu halten.

Einstimmig beschlossen

**7 Ökumenischer Hospizverein - Mitgliedschaft
 Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Sitzung des Bay. Gemeindetages wurde die Arbeit des ökumenischen Hospizvereins e.V. vorgestellt. Zum Zeitpunkt der Vorstellung hatte die AOK ihre Zahlung ausgesetzt.

Zur Fortführung der Arbeit wäre zu diesem Zeitpunkt eine Unterstützung durch die Kommunen zwingend erforderlich gewesen.

Dies sollte durch eine Einmalzahlung in Höhe von 0,30 € pro Einwohner und einer Vereinsmitgliedschaft ab dem Jahr 2025 erfolgen.

Zwischenzeitlich hat die AOK eine Zahlung geleistet, so dass die Arbeit des Vereins fortgesetzt werden kann.

Um die Arbeit des Vereins zu unterstützen, wird eine Mitgliedschaft durch den Markt Kleinheubach angestrebt.

Beschluss:

Der Markt Kleinheubach tritt dem Hospizverein ab 01.11.2024 als Mitglied mit einem Förderbeitrag von 150,00 € pro Jahr bei.

Beschlossen Ja 14 Nein 1

8 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 23.07.2024 wurde zugestimmt.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss die Vergabe von Ingenieurleistungen zur Umgestaltung des Parkraums am Autohaus Schäfer an Klingenneier Architektur und Ingenieurwesen, Löhstraße 1, 63926 Amorbach, laut Angebot vom 29.07.2024 mit vorläufig 19.205,90 € brutto.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss die Vergabe von Bauleistungen für den Barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen in der Bahnhofstraße an die Firma Josef Stix, Depotstraße 2, 63843 Niedernberg gemäß Angebot vom 19.08.2024 zum Angebotspreis von 91.063,89 € brutto.

Der Gemeinderat Kleinheubach beschloss den Umbau des Spielplatzes am Felsenkeller mit den vorgestellten Geräten des techn. Bauamtes inkl. der Demontage / Montage sowie der Erdarbeiten, Angebot Fa. Sauerland vom 29.04.24 in Höhe von 19.980,24 € brutto
Angebot Fa. Eibe vom 30.06.24 in Höhe von 11.030,17 € brutto
Angebot Fa. Zöllner vom 18.07.24 in Höhe von 35.780,13 € brutto
Angebot Fa. Zaunteam vom 18.07.24 in Höhe von 2.975,00 € zu vergeben.

Somit entsteht eine Haushaltsmittelüberschreitung von aktuell 10.000 € brutto.

Die Mittel der Sparkassenspende in Höhe von 3.780,00 Euro werden auf die 10.000 Euro angerechnet.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss den Tausch der vorhandenen Schließanlage Fabrikat Siemens.

Beauftragt wird das Schließsystem der Fa. Salto, welches in allen Liegenschaften im Einsatz ist. Die Lieferung erfolgt durch die Fa. Wirl-Elektrotechnik gem. Angebot vom 15.07.2024 in Höhe von 18.877,72 € brutto.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach stimmte der Veräußerung des Grundstückes Fl.Nr. 212/1 mit Mauer zu.

Der Markt Kleinheubach übte das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB nicht aus.

Der Markt Kleinheubach beschloss, Bürgermeister Münig zu ermächtigen mit den jetzigen Jagdpächtern Verhandlungen über eine Verlängerung des Pachtvertrages zu führen.

Der neu zu vereinbarende Jagdpachtvertrag wird dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Sollten seitens der Jagdpächter kein Interesse bestehen, wird die Jagdpacht für das Eigenjagdrevier des Marktes Kleinheubach öffentlich ausgeschrieben.

9 Informationen

Bürgermeister Münig informiert:

9.1 Umwandlung Kiespressdach in Dachterrasse

Im Altort wurde ein Bauantrag eingereicht für die Umwandlung eines Kiespressdachs in eine Dachterrasse. Dies ist verfahrensfrei und kann so ausgeübt werden.

10 Anfragen

keine

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Jordis Sauer
Verwaltungsangestellte

Vorsitzender:

Thomas Münig
Erster Bürgermeister