
Stadt Gundelsheim
Landkreis Heilbronn

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentlichen** Verhandlungen des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023

Anwesend:

Vorsitz

Heike Schokatz

Bemerkungen

Stadträte

Armin Englert
Karl-Otto Englert
Michael Förch
Birgit Greiß
Linda Greiß
Annika Hartmann
Ulrich Heinz
Holger Herrmann
Michael Juratovic
Katja Kolb
Jürgen Koß
Reinhold Lustig
Tobias Meckes
Thomas Ostberg
Faiza Schardey
Eberhard Scheuerle
Wolfgang Schneiderhan
Susanne Schrank
Stephan Zwickl

Bemerkungen

Ortsvorsteher

Bertram Brauch
Eberhard Ziegler

Bemerkungen

Schriftführer

Oliver Schölzel

Bemerkungen

von der Verwaltung

Christin Krug
Andreas Ockert

Bemerkungen

Außerdem Anwesend

TOP 2 ö Melanie Cunningham
TOP 3 ö Frau Maier

Bemerkungen

Wick + Partner

Abwesend:Stadträte

Kerstin Gerstle
Stefanie Hohns
Thomas Hornung
Denise Lachmann-Gnanapiragasam
Matthias Lang
Michael Schäfer

BemerkungenOrtsvorsteher

Rudolf Sprenger

Bemerkungen

Dauer: 19:00 Uhr bis 21:00 Uhr

Zur Beurkundung

Vorsitzende

Stadträte

Schriftführer

StR Förch

BM Schokatz

StR Greiß, B.

SOAR Schölzel

Tagesordnung

- Gemeinderatssitzung vom 18.01.2023
- Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse
 - Protokoll
- § 235 Bebauungsplan "Ehemaliges Konservengelände", nach § 13 a BauGB mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, Gemarkung Gundelsheim
- Beratung und Beschlussfassung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB
 - Billigung des Planentwurfs und Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- § 237 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2038 der Stadt Gundelsheim
- Beratung über den überarbeiteten Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Gundelsheim
 - Billigung des Planentwurfs und erneute Auslegung
- § 241 Haushaltsplan 2023 einschließlich Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe mit Finanzplanung
- Verabschiedung
- § 234 Verzinsung des Anlagekapitals
- Beschluss über die Anpassung des kalkulatorischen Zinssatzes
- § 239 Bürgermeisterwahl im Jahr 2023;
- Organisation
 - weitere Beschlüsse
- § 240 Freiwillige Feuerwehr Gundelsheim;
- Digitalfunkumstellung Funkzentrale Feuerwehrmagazin Gundelsheim
 - Beauftragung
- § 236 Errichtung und Betrieb eines Lösemitteltanklagers in Gundelsheim, Heilbronner Str. 96, (Flst.Nr. 918/1)
- Antrag auf immissionsschutzrechtliche und baurechtliche Genehmigung
- § 233 Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Wiederaufbau des Einfamilienwohnhauses in Gundelsheim, Kirchgasse 10 (Flst.-Nr. 56/1)
- Bekanntgabe, Verschiedenes

Niederschrift

über die *öffentlichen* Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



Die Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte die Beschlussfähigkeit fest.

Gemeinderatssitzung vom 18.01.2023

- Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse
- Protokoll

Die Vorsitzende gab bekannt, dass Lars Klotzbücher aus Obergriesheim zum neuen Hauptamtsleiter gewählt wurde.

Gegen das Protokoll gab es keine Einwände.

Niederschrift

über die **öffentlichen** Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 235

Bebauungsplan "Ehemaliges Konservengelände", nach § 13 a BauGB mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, Gemarkung Gundelsheim

- Beratung und Beschlussfassung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- Billigung des Planentwurfs und Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Schon seit langem bemüht sich die Stadt Gundelsheim das zuvor gewerblich genutzte, seit Jahren leerstehende Areal der ehemaligen Konservenfabrik Kühne im Sinne einer innerörtlichen Flächenaktivierung einer neuen Nutzung zuzuführen. 2020 wurde das Areal an eine Investorengruppe veräußert und mittlerweile wurde durch die „db-Lohgraben Projekt GmbH“ ein Konzept zur Errichtung von zwei Wohngebäuden unter teilweisem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz entwickelt.

Das Konzept entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und wird daher von der Stadt Gundelsheim unterstützt. Die Realisierung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

Ziel der Planung ist es im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung eine Wohnbebauung durch Reaktivierung einer innerörtlichen Gewerbebrache zu ermöglichen. Hierfür sollen zwei Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte entstehen. Zudem wird mit dem Projekt eine Aufwertung der Stadteingangssituation unter Erhalt des stadtbildprägenden Backsteingebäudes angestrebt.

Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt und der neuen Stadteinfahrt über die Brücke der K 2159.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange fand aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 20.10.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften samt Anlagen gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB freigegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfs „Ehemaliges Konservengelände“ in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im gleichen Zeitraum und wurden hierzu am 28.10.2021 direkt angeschrieben.

Fr. Cunningham erläuterte anhand einer Präsentation die Einwände und entsprechenden Stellungnahmen.

StR Englert, A. und StR Heinz sehen die Beweissicherungspflicht durch den Vorhabenträger kritisch.

StR Koß stimmte dem zu und weist darauf hin, dass Bau- bzw. Abrissarbeiten bereits durchgeführt wurden und daher die Beweissicherungspflicht vorab hätte gelten müssen.

- 1. Der Gemeinderat beschloss die Behandlung und Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Behandlungsvorschlags des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure einstimmig (19 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen).**
- 2. Der Gemeinderat billigte den Entwurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Konservengelände“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung und gibt diesen für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB einstimmig (19 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen) frei.**

Niederschrift

über die **öffentlichen** Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 237

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2038 der Stadt Gundelsheim - Beratung über den überarbeiteten Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächen- nutzungsplans der Stadt Gundelsheim - Billigung des Planentwurfs und erneute Auslegung

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird als vorbereitender Bauleitplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Gemeindegebiet (§ 1 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Stadt nimmt dabei ihre Planungshoheit für ihre Gemarkung wahr.

Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim hat am 23.01.2019 den Einleitungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf durch den Gemeinderat gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 18.02.2019 bis 22.03.2019 inklusive einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 26.02.2019 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Eine erste Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und die Konsequenzen auf die Planung erfolgte in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 16.10.2019.

In der öffentlichen Sitzung am 23.09.2020 wurden die Abwägungsvorschläge und Plankonsequenzen nochmals beraten und die Entwurfsoffenlage zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.10.2020 – 04.12.2020. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel. Die für den 10.11.2020 geplante Bürgerinformationsveranstaltung musste aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden.

Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs, äußerten der Regionalverband Heilbronn-Franken mit Stellungnahme vom 09.12.2020 und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 Raumordnung, mit Stellungnahme vom 14.12.2020 Bedenken zur Bedarfsdarlegung und Umfang der Flächenausweisung. Hierzu fand gemeinsam mit dem Landratsamt Heilbronn am 17.03.2020 eine Videokonferenz statt.

Aufgrund dessen wurden nun vom Büro Wick & Partner eine Plausibilitätsprüfung sowie ein neuer Flächenbedarf ermittelt. Der aktuelle Planungsstand sowie mögliche Flächenreduzierungen wurden in der nichtöffentlichen Sitzung am 23.02.2022 vorgestellt. Im Rahmen der Beratung aber auch in der nichtöffentlichen Infoveranstaltung für die Ortschaftsräte am 27.09.2022 haben sich jedoch noch Anregungen ergeben. Diese wurden nun im Planungs-

entwurf eingearbeitet, die Plausibilitätsprüfung mit den aktuellsten Zahlen fortgeschrieben und die Laufzeit des Flächennutzungsplans ist nunmehr das Jahr 2038.

Frau Maier vom Büro Wick & Partner aus Stuttgart war in der Sitzung anwesend, um die Planung vorzustellen und eingehend zu erläutern.

OV Zwickl berichtete, dass der Ortschaftsrat dem Vorschlag mehrheitlich zugestimmt, aber dennoch seinen Unmut über die Reduzierung geäußert hat.

StR Englert, A. stellte in Frage, ob eine Priorisierung und Umsetzung von größeren Baugebieten nicht sinnvoller und auch wirtschaftlicher wäre.

OV Ziegler befürwortete es, dass jeder Teilort berücksichtigt wird.

StR Englert, A. stellte den Antrag, das Baugebiet Hoher Kirschbaum III wie ursprünglich vorgeschlagen zu belassen und stattdessen das Baugebiet Duttenberger Weg zu streichen. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend wurde über den Beschlussvorschlag abgestimmt.

Der Gemeinderat billigte die Entwurfsunterlagen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2038 in der Fassung vom 18.01.2023 und beschließt nach § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf mehrheitlich (14 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen, 1 Enthaltung).

Niederschrift

über die **öffentlichen** Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 241

Haushaltsplan 2023 einschließlich Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe mit Finanzplanung - Verabschiedung

Der Haushalt 2023 einschließlich der Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe mit Finanzplanung wurde in der Sitzung am 14.12.2022 eingebracht. Wie bereits in der Einbringung darauf hingewiesen, ist ein Nachteil eines frühen Einbringungstermins, dass zum einen die Kassenliquidität zum 31.12. nur geschätzt werden kann. Zum anderen ergingen dieses Jahr die fortgeschriebenen Orientierungsdaten auf Grundlage der Oktobersteuerschätzung erst am Abend vor dem Einbringungstermin, so dass die angepassten Zahlen nicht mehr rechtzeitig eingepflegt werden konnten. Schließlich ergeben sich im Laufe des Dezembers regelmäßig noch Erkenntnisse im Hinblick auf Investitionen, z.B. in welcher Höhe noch Mittel beansprucht wurden, und auf Zins- und Darlehensentwicklungen. Zuletzt sind noch aktuelle Entwicklungen in Bezug auf die Ausgleichstockantragstellung zu berücksichtigen.

Anpassungen und Änderungen sowie die Ergebnisse aus einer ersten Abstimmung mit der Kommunalaufsicht wurden in der Sitzung am 18.01.2023 vorgestellt:

Die Anpassung der Zahlen aus dem Finanzausgleich bringt eine Verbesserung von 1.700 € im Jahr 2023 und von 73.100 € im Jahr 2024. Diese beiden Zahlen wurden im fortgeschriebenen Ergebnishaushalt eingearbeitet.

Im Investitionshaushalt wurden für 2023 ein beschlossener Waldkauf nachgetragen und für 2024 die Zahlen für die Sanierung der Kita Regenbogenland an die fortgeschriebene Kostenberechnung angepasst. Da es sich um einen Ausgleichsstockantrag hierbei handelt, wurden auch die beantragten Zuschüsse angepasst.

Die äußerst positive Liquiditätsentwicklung mit einem Kassenbestand i.H.v. 2.975.322 € zum Jahresende 2022 ermöglicht es, auf die gesamte Darlehensaufnahme i.H.v. 1.100.000 € für das Jahr 2022 zu verzichten. Gerade weil der Investitionshaushalt erstmals zu weit über 90 % umgesetzt wurde, war dies so nicht zu erwarten gewesen. Ein Rekordergebnis bei der Gewerbesteuer mit Einnahmen von über 2.400.000 € trug wesentlich zu der äußerst erfreulichen Entwicklung bei. Da zuerst flüssige Mittel einzusetzen sind, bevor Darlehensaufnahmen erfolgen, kann auch die geplante Kreditermächtigung für 2023 von 2.000.000 € auf 1.590.000 € reduziert werden. Dafür müssen 2024 2.416.000 € für Kreditaufnahmen eingeplant werden. Die geringeren Darlehensaufnahmen haben zur Folge, dass sich auch die Tilgungen reduzieren. Die Anlage 5, die die Liquiditätsentwicklung abbildet, wurde entsprechend angepasst.

Analog zu Anlage 5 im Kernhaushalt wurde erstmals die Anlage 3 im Eigenbetrieb Wasserversorgung vorgestellt und erläutert. Diese ist aufgrund der Anpassung im Eigenbetriebsrecht erforderlich und bildet die Liquiditätsveränderungen ab. Unglücklicherweise gibt es keine Zeile mit den noch zur Verfügung stehenden Kreditermächtigungen. Deshalb wurden nachrichtlich die Beträge für die Jahre 2021 bis 2023 aufgeführt. Die Kreditermächtigung für

2021 verfällt mit der Haushaltsgenehmigung 2023. Angesichts der Hinweise der Kommunalaufsicht in der Haushaltsgenehmigung 2022 war diese ohnehin hinsichtlich der Notwendigkeit bei ausreichender Liquidität zu hinterfragen. Die Kreditaufnahmen für 2022 werden jedoch in Anspruch genommen werden müssen. Für den Eigenbetrieb Wasserversorgung werden bis zur Verabschiedung die Zahlen auf Grundlage der neuen Anlage 3 überarbeitet und vorgelegt. Gleiches gilt für den Eigenbetrieb Freibad.

Über die zu tätigenen Darlehensaufnahmen bzw. über den Verzicht im Kernhaushalt und den Eigenbetrieben wird in einer separaten Sitzung noch zu beschließen sein.

Abschließend gibt es noch eine wichtige Ergänzung im Kernhaushalt: In Abstimmung mit der Kommunalaufsicht und im Hinblick auf die Ausgleichsstockantragstellung muss die Stadt die Grundstücksabwicklung im Baugebiet Baumgarten in Obergriesheim im Haushalt abbilden (Jahre 2023-2024). Dies sind Gesamtkosten i.H.v. 2.597.700 € und Einnahmen i.H.v. 2.697.500 €. Dies hat zur Folge, dass sich die Darlehenssumme in diesen beiden Jahren um weitere knapp 100.000 € reduziert.

Der Gemeinderat hat nach § 85 Abs. 4 GemO die Finanzplanung mit dem Investitionsprogramm der Stadt oder Gemeinde zu beschließen.

Seitens der Fraktionen LUB, CDU und Wir für Hier wurde auf den Vortrag der Haushaltsrede verzichtet.

Seitens der SPD trug StR Englert, A. die Haushaltrede vor.

StR Koß wies nochmals auf seine Forderung in der Vorberatung hin, dass dem Haushalt wieder mehr Raum im Gremium gegeben werden soll und einzelne Punkte, insbesondere neue Stellen, im Verwaltungsausschuss oder GR beraten werden.

Seitens der Vorsitzenden wurde dies zugesichert.

Der Gemeinderat beschloss die nachfolgende Haushaltssatzung 2023 sowie die nachfolgenden Wirtschaftspläne 2023 der Eigenbetriebe „Städtisches Wasserwerk“ und „Freibad Gundelsheim“ mit den zugehörigen Anlagen sowie die Finanzpläne mit den zugehörigen Investitionsprogrammen einstimmig (20 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen).

Niederschrift

über die **öffentlichen** Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 234

Verzinsung des Anlagekapitals

-Beschluss über die Anpassung des kalkulatorischen Zinssatzes

Die kalkulatorische Verzinsung hat ihre Begründung darin, dass das in den Anlagegütern gebundene Eigen- und Fremdkapital keiner anderen Verwendung zugeführt werden kann. Fremdkapitalzinsen und der entgangene Gewinn aus einer alternativen Anlagemöglichkeit (Opportunitätskosten) werden als kalkulatorische Verzinsung angesetzt.

Die Stadt Gundelsheim verzinst ihr Anlagevermögen derzeit mit 5,0 %. In Anbetracht der in den vergangenen Jahren (2016 bis Anfang 2022) deutlich rückläufigen Entwicklung der Zinshöhe am Kapitalmarkt ist eine Neukalkulation bzw. Überprüfung des kalkulatorischen Zinssatzes notwendig. In § 14 des Kommunalabgabengesetzes von Baden-Württemberg (KAG) findet sich die gebührenrechtliche Rechtsgrundlage für die kalkulatorische Verzinsung. Demnach gehört die angemessene kalkulatorische Verzinsung des Anlagekapitals zu den ansatzfähigen Kosten (Gesamtkosten) der Einrichtung. Die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 KAG liegt grundsätzlich im Ermessen der jeweiligen Kommune. Als „angemessen“ ist in der Regel ein Mischzinssatz anzusehen, der sich aus Eigen- und Fremdzinsen nach dem durchschnittlichen Verhältnis der Eigen- und Fremdfinanzierung ergibt (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.10.1983 – 2 S 199/80). Im Hinblick auf eine kontinuierliche Gebührenkalkulation sollen durchschnittliche Werte über einen Beobachtungszeitraum von mehreren Jahren berücksichtigt werden. Eine Verletzung des Ermessensspielraums liegt erst vor, wenn bei der Bemessung des Zinssatzes eine erhebliche Abweichung des mehrjährigen Durchschnitts der Sollzinsen vorliegt (Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 26.09.1996, Az. 2 S 3310/94). Als Obergrenze wurde noch akzeptiert, wenn der kalkulatorische Zinssatz nicht mehr als 0,5 Prozentpunkte von dem in der Kommune vorliegenden durchschnittlichen Fremdzinssatz abweicht. (Vgl. GPA, Kommunalfinanzbericht 2014, S. 42).

Im Hinblick auf eine kontinuierliche Gebührenpolitik sollte als Zinssatz ein längerfristiger Mittelwert gewählt werden. Eine ständige Anpassung an die Zinsbewegung auf dem Kapitalmarkt würde die Stetigkeit der Kostenrechnung stören. Dagegen kann ein mehrjähriger Durchschnitt Extreme auffangen. Ziel der Ausrichtung des kalkulatorischen Zinssatzes nach einem längerfristigen Mittelwert ist, die Benutzer einer öffentlichen Einrichtung über die gesamte Nutzungsdauer der Einrichtung möglichst gleichmäßig mit Gebühren zu belasten. Vor allem im Abwasserbereich haben die Anlagegüter eine Nutzungsdauer von 50 Jahren. Vor dem Hintergrund von längerfristigen Abschreibungsdauern in der Abwasserbeseitigung oder im Bestattungswesen erscheint eine Betrachtungsweise von 20 Jahren angemessen.

Die einschlägigen Zinssätze von 2003 bis Ende 2022 wurden Monatsberichten oder Kapitalmarktstatistiken der Deutschen Bundesbank entnommen. Für die Verzinsung des Eigenkapitalanteils wurden als Grundlage die Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Anleihen der öffentlichen Hand / herangezogen. Für die Verzinsung des Fremdkapitals wurden zum einen Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften, Ursprungslaufzeit

über 5 Jahre und zum anderen Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Ursprungslaufzeit über 5 Jahre als Grundlage verwendet.

Die Eigenkapitalverzinsung ergibt für den 20-Jahreszeitraum einen Mittelwert von 1,77 %. Die Fremdkapitalverzinsung für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften hat einen Mittelwert von 3,54 % und für Wohnungsbaukredite von 3,985 %. Die entsprechenden Datenreihen werden in der Sitzung vorgestellt.

Da Gundelsheim nicht schuldenfrei ist, ist der kalkulatorische Zinssatz als Mischzinssatz von Fremd- und Eigenkapitalverzinsung zu berechnen. Ein Verhältnis von 1:1 würde zu einem Zinssatz zwischen 2,66 und 2,88 % führen. Realistischer ist ein Verhältnis von 2:1, d.h. mit überwiegendem Fremdkapitaleinsatz. Dabei liegt der Zinssatz zwischen 2,95 und 3,25 %. Da die Darlehensstruktur der Stadt Gundelsheim nach Rücksprache mit dem Sachbearbeiter der Deutschen Bundesbank eher den Wohnungsbaukrediten an private Haushalte entspricht, ist ein neuer kalkulatorischer Zinssatz von 3,25 % angemessen.

Zwar steigen die Zinsen seit Anfang 2022 (erstmal seit Jahrzehnten) wieder erheblich an, dennoch ist für einen 20-Jahres-Betrachtungszeitraum derzeit noch nicht der Tiefpunkt erreicht. In etwa 5-8 Jahren fallen die hohen Kosten der Anfangsjahre heraus und werden mutmaßlich nicht von denen der künftigen Jahre erreicht werden können. Somit kann der Fall eintreten, dass trotz steigender Zinsen auch bei einer weiteren Anpassung der kalkulatorischen Zinssatz noch einmal gesenkt werden müsste.

Im Rahmen der laufenden Prüfung durch die GPA wurde das vorgeschlagene Vorgehen abgestimmt.

Der Gemeinderat beschloss einstimmig (20 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen) den kalkulatorischen Zinssatz für die Verzinsung des Anlagekapitals ab dem Rechnungs-jahr 2023 auf 3,25 % fest zusetzen.

Niederschrift

über die *öffentlichen* Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 239

Bürgermeisterwahl im Jahr 2023;

- Organisation

- weitere Beschlüsse

Bürgermeisterin Heike Schokatz ist befangen, daher übernahm StR Englert A. die Sitzungsleitung

In der Gemeinderatssitzung am 14.12.2022 wurden die Rahmenbedingungen für die Durchführung der Bürgermeisterwahl im Jahr 2023 beschlossen.

Im Nachgang hierzu wurden die entsprechenden Unterlagen zur Prüfung der Kommunalaufsicht im Landratsamt Heilbronn vorgelegt. Hierbei wurde empfohlen, die Stellenanzeige nochmals abzuändern:

- Ergänzung um das Geschlecht „divers“
- Kürzung des Absatzes bezüglich der Wählbarkeit:
„Die weiteren Bestimmungen der Wählbarkeit ergeben sich aus § 46 Gemeindeordnung.“
(Anstelle von „Nicht wählbar sind die nach § 28 Abs. 2 i.V.m. § 14 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) von der Wählbarkeit in den Gemeinderat ausgeschlossenen Personen, sowie die in § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 GemO genannten Personen und Personen, die nach § 104 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geschäftsunfähig sind.“)

Alle anderen Inhalte bleiben unverändert. Die geänderte Stellenanzeige ist als Anlage beigelegt.

Ebenfalls wurde empfohlen das Ende der Einreichungsfrist bei einer etwaigen Neuwahl als eigenständiger Beschluss zu fassen.

1. Der Gemeinderat beschloss einstimmig (19-Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen), den Ausschreibungstext wie vorgeschlagen zu ändern und entsprechend Anlage 1 am 10.02.2023 im Staatsanzeiger zu veröffentlichen.

2. Im Falle einer Neuwahl wird die Einreichungsfrist hierfür auf den 26.04.2023 festgesetzt.

Niederschrift

über die **öffentlichen** Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 240

Freiwillige Feuerwehr Gundelsheim;

- Digitalfunkumstellung Funkzentrale Feuerwehrmagazin Gundelsheim

- Beauftragung

Derzeit werden in Baden-Württemberg alle Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) auf Digitalfunk umgerüstet, unter anderem auch die Feuerwehren.

Neben den einzelnen Fahrzeugen sind hiervon auch die Funkeinrichtungen in den Feuerwehrmagazinen betroffen, bei der Stadt Gundelsheim insbesondere der Funkraum im Feuerwehrmagazin Gundelsheim.

Die Ausschreibung der Digitalfunkumstellung erfolgte durch den Landkreis Heilbronn für alle kreisangehörigen Kommunen und wurde an die Firma abel & käufl Mobilfunkhandels GmbH aus Landshut vergeben.

Auf Grundlage dieser Ausschreibung liegt zwischenzeitlich das als Anlage beigefügte Angebot vom 13.12.2022 für die Umrüstung des Funkraums im Feuerwehrmagazin Gundelsheim zum Angebotspreis von brutto 37.631,24 € vor. Entsprechend der Angebotshöhe ist der Gemeinderat für die Beauftragung zuständig.

Der Gemeinderat beschloss einstimmig (19 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen), dass die Firma abel & käufl Mobilfunkhandels GmbH aus Landshut entsprechend des Angebots vom 13.12.2022 zum Angebotspreis von brutto 37.631,24 € mit der Digitalfunkumstellung des Funkraums im Feuerwehrmagazin Gundelsheim beauftragt wird.

Niederschrift

über die **öffentlichen** Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 236

Errichtung und Betrieb eines Lösemitteltanklagers in Gundelsheim, Heilbronner Str. 96, (Flst.Nr. 918/1)

- Antrag auf immissionsschutzrechtliche und baurechtliche Genehmigung

Der Antragsteller beabsichtigt die Außerbetriebnahme und Demontage des alten Lösemitteltanklagers, sowie den Neubau eines Lösemitteltanklagers mit fünf oberirdischen Tanks und den Neubau einer Rohrbrücke.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Heilbronner Straße“ und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Anlagenstandort befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets WSG Gundelsheim (BBR Wert I und Wert II).

Die Antragsunterlagen beinhalten auch einen Antrag auf Befreiung nach § 8 WSG-VO. Die Befreiung hat das Landratsamt Heilbronn in eigener Zuständigkeit zu erteilen. Jedoch wurde die Stadt Gundelsheim um die Abgabe einer einfachen Stellungnahme gebeten.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat sich diesbezüglich bereits gegenüber dem Landratsamt Heilbronn positiv geäußert. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart ist mit der Neuerrichtung des Lösemitteltanklagers nach dem Stand der (Sicherheits-) Technik eine starke Verbesserung der bestehenden Situation auf dem Betriebsgelände verbunden. Aus diesem Grund schlug die Verwaltung vor, sich dieser Einschätzung anzuschließen.

Gegen die Erteilung der Erlaubnis gemäß § 18 Betriebssicherheitsverordnung für das o. g. Vorhaben bestehen keine Einwendungen. Das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch wurde vom Gemeinderat mehrheitlich (17 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme, 1 Enthaltung) vorbehaltlich folgender Fragen erklärt:

- **Werden durch den Bau bzw. die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des neuen Lösemitteltanklagers weitergehende Anschaffungen für unsere Feuerwehr notwendig? Falls ja, wurde vom Gemeinderat signalisiert, dass diese Kosten nicht von der Stadtkasse übernommen werden.**
- **Weiter hab es Bedenken hinsichtlich der Logistik. Insbesondere wie An- und Abfuhr geregelt werden soll.**
- **Als letzten Punkt wurde das Thema Lärm und Beeinträchtigung der Nachbarschaft angesprochen. Aus den Antragunterlagen ist zu nehmen, dass die Entnahme von Lösemitteln im 3-Schicht-Betrieb werktags von 0-24 Uhr vorgesehen ist. Liegt bereits für die 24 Stunden Nutzung eine Genehmigung vor?**

Auch gegen die Erteilung der Befreiung nach § 8 WSG-VO werden keine Bedenken geäußert.

Niederschrift

über die *öffentlichen* Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



§ 233

Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und Wiederaufbau des Einfamilienwohnhauses in Gundelsheim, Kirchgasse 10 (Flst.-Nr. 56/1)

Die Antragstellerin beabsichtigt, das o. g. Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu realisieren.

Planungsrechtliche Festsetzungen liegen nicht vor.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Altstadt" und im Geltungsbereich der Altstadtsatzung.

Die Planung wurde im Vorfeld mit der STEG abgestimmt. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Bezüglich der fehlenden Grenzabständen ist vom Landratsamt Heilbronn zu prüfen, ob hierfür eine Zustimmungserklärung der Angrenzer ausreichend oder, ob eine Sicherung durch Baulast erforderlich ist. Ebenso ist der Stellplatznachweis zu prüfen.

Gegen das Bauvorhaben wurden vom Gemeinderat keine Einwendungen erhoben (19 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen).

Das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch wurde einstimmig erklärt.

Niederschrift

über die *öffentlichen* Verhandlungen
des Gemeinderates
vom 1. Februar 2023



Bekanntgabe, Verschiedenes

Bürgermeisterin Schokatz verabschiedete Hauptamtsleiter Oliver Schölzel und dankte ihm für sein geleistete Arbeit.