

# GEMEINDE OBERSONTHEIM

- Landkreis Schwäbisch Hall -



## **Bericht von der Gemeinderatssitzung am 08.11.2022**

Der Vorsitzende begrüßte das Gremium, Frau Dr. Bauer vom Haller Tagblatt, Herrn Heumann von der GMA sowie die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer. Im Anschluss gratulierte er Gemeinderätin Katja Wiedmann, geb. Dierolf, zur Hochzeit. Gemeinderat Schacht schloss sich im Namen des gesamten Gremiums an und gratulierte nachträglich auch noch Gemeinderat Samuel Schneider zur Eheschließung.

### **TOP 1**

#### **Genehmigung Protokolle der letzten Gemeinderatssitzungen**

Das Gremium genehmigte einstimmig die Niederschriften der öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 14.09.2022 und 13.10.2022.

### **TOP 2**

#### **Bekanntgabe Nichtöffentliche Beschlüsse**

Der Vorsitzende, Bürgermeister Türke, gab die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 13.10.2022 bekannt:

### **WETTBEWERB RÖTBERG**

Der Gemeinderat stimmte der Mehrfachbeauftragung der Herren Fuhrmann und Petri zu. Sie werden gemeinsam mit der Gemeinde einen Städtebaulichen Wettbewerb für das Baugebiet Rötberg in Obersontheim gestalten und durchführen.

Folgende Büros werden angeschrieben mit der Bitte, einen Entwurf für den späteren Bebauungsplan Rötberg einzureichen:

1. Architekturbüro Knorr und Thiele
2. Architekturbüro KrischPartner
3. Architekturbüro Keaser
4. Bloss Architektur

Das Preisgericht besteht aus dem Gesamtgemeinderat.

Die Öffentlichkeit soll an dem Wettbewerb beteiligt werden. Hierzu werden die Modelle ausgestellt und jeder kann seine Stimme für ein Modell abgeben. Die abgegebenen Stimmen zählen dann als **eine** zusätzliche Stimme im Gremium.

## GRUNDSTÜCKSANGELEGENHEITEN

- Die Gemeinde erwirbt im Gewerbegebiet Birngründle eine Fläche für die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes. Der Eigentümer erhält hierfür Tauschgrundstücke. Der Gemeinderat stimmte einstimmig zu.
- Der Gemeinderat beschloss den Verkauf einer Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 3.000 qm im Gewerbegebiet Birngründle. Der Kaufpreis beträgt 70,00 €/m<sup>2</sup>.
- Die Gemeinde Obersontheim stimmte einstimmig zu, ein Flurstück mit 960 qm in Obersontheim zu erwerben. Eine 2-Jahres-Nachzahlungsklausel für das Flurstück wird in den Kaufvertrag aufgenommen.

## LEASING DIENSTRAD

Der Gemeinderat stimmte dem Beschlussvorschlag über das Angebot des Dienstradleasings für die Gemeindebediensteten zu.

## EIGENKONTROLLVERORDNUNG 2023

Aufgrund des Submissionsergebnisses vom 21.09.2022 erhält die Fa. Schön GmbH, Ilshofen, den Zuschlag für die Kanalreinigung und TV-Inspektion, 5. Abschnitt Rappoltshofen, Unterfischach und Engelhofen.

## ZWANGSVERSTEIGERUNG

Das Amtsgericht hat mehrere landwirtschaftliche Flächen zur Versteigerung angeboten. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Flurstücke Angebote bei der Zwangsversteigerung abzugeben. Hierzu wurden vom Gemeinderat Maximalbeträge festgelegt.

Unter **TOP 3 – Bürgerfragestunde** – wurden keine Fragen gestellt.

## **TOP 4**

### **Vorstellung Grundlagenmodul Kompetenzzentrum Wohnraum (innerörtliche Potenziale)**

Zur Erläuterung dieses Tagesordnungspunktes begrüßte der Vorsitzende Herrn Heumann von der GMA – Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg.

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein vorrangiges Ziel der Landesregierung Baden-Württemberg. Sie hat zu diesem Zweck die Wohnraumoffensive BW gegründet. Ein Baustein ist das Förderprogramm „Kompetenzzentrum Wohnen BW (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)“, für das sich die GMA als Teil eines Unternehmenspools als Vertragspartner qualifiziert hat. Die GMA wurde von der Gemeinde beauftragt, das Grundlagenmodul des Kompetenzzentrums Wohnen für die Gemeinde Obersontheim durchzuführen.

#### Zusammenfassung:

Mit Blick auf die letzten 10 Jahre hat Obersontheim sowohl bei der Bevölkerung als auch beim Wohnungsbestand eine gemessen am Land Baden-Württemberg deutlich überdurchschnittliche Entwicklung gezeigt. Demographisch war Obersontheim sowohl beim Wanderungssaldo als auch bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung durch Überschüsse gekennzeichnet. Der Wohnungsbestand und auch die Fertigstellungen sind dabei in Obersontheim überdurchschnittlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In den letzten Jahren seit 2019 ist bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern jedoch ein Aufholprozess zu beobachten, da aufgrund des hohen Nachfragedrucks und gestiegener Mieten auch Geschosswohnungsbau außerhalb größerer Städte wieder wirtschaftlich wurde.

Auf der Nachfrageseite zeigte sich anhand der Vermarktungsdauer, dass ein deutlich höherer Nachfragedruck in Obersontheim bei Einfamilienhäusern als bei Eigentumswohnungen bestand. Die Vermarktungsdauer hatte sich dabei in den letzten Jahren immer weiter reduziert, wobei aktuell eine leichte Trendumkehr zu beobachten ist. Die Vermarktungsdauer weist insgesamt darauf hin, dass im Vergleich v. a. (eigentumsbildende) Familien ihre Nachfrage auf Obersontheim richteten.

Die Preisentwicklung bewegte sich in Obersontheim insgesamt im Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg. In weniger als 4 Jahren haben sich Häuser um rd. 35 % verteuert, Eigentumswohnungen sogar um rd. 45 %. Dagegen haben sich Angebotsmieten zwar auch verteuert, jedoch mit rd. 16 % weniger stark. Betrachtet man nicht nur Preise, sondern auch Einkommen, ist festzustellen, dass die Erschwinglichkeit von Häusern in Obersontheim weiterhin als gut zu bewerten ist, da auch die durchschnittlichen Einkommen kontinuierlich gestiegen sind.

Alle betrachteten Indikatoren verdeutlichen die Stellung Obersontheims als attraktiven ländlichen Wohnstandort v. a. für eigentumsbildende Familien. Dabei zeichnet Obersontheim in der Entwicklung der letzten Jahre den Trend einer

zunehmenden Nachfrage nach Immobilieneigentum nach, der insbesondere in ländlichen Gemeinden sehr erschwinglich war.

Im Jahr 2022 hat schließlich eine volatilere Marktphase begonnen, die noch nicht vollständig durch Daten abgebildet werden kann, jedoch ist aufgrund der allgemeinen Angebotsknappheit weiterhin mit einem hohen Bedarf an Wohnraum (Eigentum und wieder zunehmend Miete) zu rechnen. Die Gemeinde Obersontheim gehört zu einem auch wirtschaftlich attraktiven ländlichen Raum, sodass auch zukünftig von einer überdurchschnittlich wachsenden Bevölkerung mit entsprechendem Wohnraumbedarf ausgegangen wird.

Die Berechnungen und Erhebungen im Rahmen des Baulandkatasters dienen dazu, wesentliche Kennzahlen zu Entwicklungspotenzialen im Innenbereich zu ermitteln. Diese können als Orientierung für die weitere Wohnungspolitik dienen. Als wesentliche Ergebnisse der Analysen können als Kennzahlen festgehalten werden:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Baulücken (und Brachen) für Wohnbebauung:    | 3,3 ha (gesamt 5,6 ha)       |
| - davon unmittelbar aktivierbar:             | 0,3 ha (kommunales Eigentum) |
| FNP Wohn-/Mischflächenreserven:              | 3,2 ha                       |
| <b>Flächenpotenzial insgesamt:</b>           | <b>3,5 ha</b>                |
| <b><u>Wohnbauflächenbedarf bis 2040:</u></b> | <b><u>12,5 ha</u></b>        |
| <b>Wohnbauflächenzusatzbedarf bis 2040</b>   | <b>9,0 ha</b>                |

Die Ergebnisse fließen in den Wohnbauflächenbedarfsnachweis. Im Ergebnis zeigt sich, dass auch bei Nutzung der Innenentwicklungspotenziale zusammen mit den vorhandenen FNP-Reserven bis 2040 **zusätzlicher Flächenbedarf** besteht. Dieser beläuft sich unter Berücksichtigung der Aktivierbarkeit auf **9,0 ha**. Durch geeignete Aktivierungsmaßnahmen kann das Potenzial im Innenbereich ggf. erhöht werden.

#### Handlungsempfehlungen:

Die dargelegten Untersuchungsergebnisse sind als Grundlagen zu verstehen, auf die weitere Analysen und politische Steuerungsprozesse fußen können. Um die Untersuchungsergebnisse für weitere Umsetzungsschritte in Wert zu setzen, empfiehlt es sich zunächst, die Ergebnisse des **Baulandkatasters in ein für die Gemeinde nutzbares GIS zu integrieren**. Hierzu werden die Untersuchungsergebnisse als GIS-Dateien zur Verfügung gestellt. Im GIS können die Daten bei Bedarf mit weiteren ergänzenden Fachdaten verknüpft werden sowie die Grundlage für ein Monitoring geschaffen werden.

Für das Baulandkataster empfiehlt es sich zudem, die lokale Kenntnis der entsprechenden Fachbereiche zu nutzen und die identifizierten Grundstücke einer weiteren Überprüfung zu unterziehen. Das Kataster kann dann als Grundlage für weitere Aktivierungsschritte dienen. Es empfiehlt sich dann, die vorgestellten **Aktivierungsstrategien** hinsichtlich Umsetzungsaufwand und Bedeutung für die Wohnungspolitik der Gemeinde zu **priorisieren**. Auf dieser Basis können dann weitere Schritte – ggf. auch mit begleitender Beratung in weiteren Modulen des Förderprogramms „Kompetenzzentrum Wohnen BW (Bezahlbares Wohnen –

Beratung für Kommunen)“ – konkretisiert werden. Daneben kann die zielgerichtete Nutzung weiterer spezifischer Förderprogramme (z. B. „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“) geprüft sowie der Erfahrungsaustausch mit anderen Gemeinden gesucht werden, die ähnliche wohnungspolitische Ziele verfolgen und bereits Erfahrungen mit einzelnen Maßnahmen machen konnten.

Schließlich sollten die Daten regelmäßig fortgeschrieben und aktualisiert werden, um über einen **Monitoringprozess** Veränderungen zu evaluieren und die Daten für zukünftige Maßnahmen zu sichern.

Der Gemeinderat nahm das vorgestellte Gutachten zur Kenntnis und erklärte einstimmig, die Innenentwicklung auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse weiterzuentwickeln.

## **TOP 5**

### **Investitionsplan 2023**

Der stellvertretende Kämmerer, André Herrmann, erläuterte die geplanten Investitionen. Er gab zu bedenken, dass dies der niedrigste Investitionshaushalt ist, der von der Gemeinde Obersontheim je geplant wurde. Seit 2016 wird erstmals wieder eine Kreditaufnahme erforderlich sein. Dies ist u. a. der andauernden Corona Pandemie als auch der allgemeinen politischen Lage, dem Krieg in der Ukraine, geschuldet. All dies belastet die Leistungskraft des kommunalen Ergebnishaushalts. Die Anforderungen wachsen u. a. auch aufgrund des demografischen Wandels, des Klimaschutzes und des Fachkräftemangels stetig an. Auch die Bundesregierung erwartet im kommenden Jahr eine Rezession.

Herr Herrmann führte die Eckpunkte künftiger Haushaltspolitik auf:

- Akribische Beobachtung der Entwicklung der (welt-)politischen Lage auf Zuweisungen, Zuwendungen und Steuereinnahmen,
- Stabilisierung der Kommunalfinanzen,
- Erwirtschaftung zusätzlicher Abschreibungen,
- Priorisierung Unterhaltungsmaßnahmen,
- Pflichtaufgaben vor freiwilligen Aufgaben.

Im Ausblick auf 2023 gibt es zahlreiche, anhaltende Unsicherheiten. Konjunkturelle Entwicklungen müssen fokussiert werden, um ein frühzeitiges Entgegensteuern bei weiterem wirtschaftlichen Abwärtstrend entgegen zu steuern. Ein strenger Maßstab an Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit vorgesehener Maßnahmen muss angewendet werden. Im Bereich Bildung steigen die Aufwendungen; auf Vorhersagen bezüglich der Gewerbesteuerereinnahmen kann sich die Finanzverwaltung derzeit nicht verlassen.

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen beträgt 2.000.000,00 €.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite beläuft sich auf 1.000.000,00 €.

Die Hebesätze bleiben allesamt unverändert und liegen bei

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| - Grundsteuer A | 420 v. H. |
| - Grundsteuer B | 400 v. H. |
| - Gewerbesteuer | 350 v. H. |

Unter anderem sind folgende Investitionen geplant:

- Fahrzeuge/Gerätschaften Bauhof
- Organisation und EDV im Rathaus
- Erwerb Grund & Boden Erschließung Birngründe, 2. Bauabschnitt, Obersontheim
- Erwerb Grund & Boden Erschließung Rötberg, Obersontheim
- Erwerb Grund & Boden Erschließung Roter Berg, Oberfischach
- Feuerwehrwesen  
(Gerätschaften, Löschwasserbehälter)
- Schenk-Friedrich-Schule (Gebäude und Gerätschaften)
- Kindergärten
- Sportstätten  
(Nahwärmenetz + PV Schubarthalle, Sport-/Freizeitanlage Jugendliche)
- Wasserversorgung (Anlagefinanzierung ZV BTW, Hausanschlüsse)
- Telekommunikationseinrichtung (FTTB Ausführung weiße und grau Flecken)
- Abwasserbeseitigung  
(Sanierung/Modernisierung IKK, Regenwasser Erschließung BG Weinberg Steigenäcker, Gerätschaften Kläranlage)
- Straßen  
(Nachfinanzierung Erschließung Schlossgärten II, Erschließung Am Sturz, Erschließung Stockäcker III; Gemeindeverbindungsstraße Hagenrain, Radweg Hagenrain)
- Flurbereinigung Oberfischach
- Straßenbeleuchtungen
- Umbau barrierefreie Bushaltestellen
- Bestattungswesen  
(Friedhof Obersontheim Urnenfeld, Sanierung Aussegnungshalle Mittelfischach)

Einstimmig beschloss der Gemeinderat den Investitionshaushalt für das Jahr 2023 mit einem Volumen von 4.023.500,00 Euro (2022: 8.468.000,00 €)

## **TOP 6**

### **Nahwärmekonzept Schenk-Friedrich-Schule/Schubarthalle/Kindergarten**

Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung mit Beschluss vom 20.06.2022, auf Grundlage des erbrachten Energieaudits der Autensys GmbH, die Umsetzung eines Nahwärmenetzes mit Wasser-Wasser-Wärmepumpe incl. PV-Anlage weiter zu planen und einen Fachplaner heranzuziehen.

Ziel ist, Möglichkeiten zur Umsetzung der Sanierung/Erneuerung der Heizungsanlage Schubarthalle mit Partizipation umliegender Liegenschaften (Schenk-Friedrich-

Schule, Kindergarten Obersontheim) zu eruieren. Dabei liegt der Fokus sowohl auf Nachhaltigkeit respektive Verzicht fossiler Brennstoffe als auch auf Wirtschaftlichkeit. Die Notwendigkeit der Umsetzung des Vorhabens „Nahwärme Campus-Areal“ wird nicht nur durch die aktuelle Gasversorgungs- und Energiekrise immer dringlicher.

Die Untersuchungen der Umsetzungsmöglichkeit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe/Erdwärmesonde ergaben nun jedoch, dass die Realisierung dieses Vorhabens aufgrund der geologischen Verhältnisse vor Ort als nahezu unmöglich eingeschätzt wurde.

Bei weiteren Besprechungen wurde über eine konzeptionelle und technische Ausgestaltung einer möglichen Hackschnitzelanlage zur Bereitstellung von Wärmeenergie im Rahmen eines vorgesehenen Nahwärmenetzes für die Liegenschaften Schubarthalle, Schenk-Friedrich-Schule sowie Kindergarten Obersontheim diskutiert.

Vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit und Autarkie wäre dies eine weitere Option. Der Rohstoff ist nachwachsend und zudem regional abrufbar. Die Gemeinde Obersontheim verfügt über 180 ha eigene Waldfläche. Darüber hinaus kann im Krisenfall per Notstrom die Fördertechnik der Heizanlage weiterbetrieben werden, sodass eine Versorgungssicherheit gewährleistet wäre. Die Investitionskosten für eine Hackschnitzelanlage werden auf 735.063,00 Euro geschätzt.

Bei einem jährlichen Wärmebedarf von 400.000 kWh zu einem Preis je kWh in Höhe von 4,5 Cent (inkl. kalkulierter Preissteigerung von 35%) würden die Heizkosten 18.000 € p.a. betragen.

Das Förderprogramm BEW zur Umstellung der Fernwärme auf erneuerbare Energien ist am 16. September 2022 in Kraft getreten. Bis 2026 stehen knapp 3 Mrd. Euro für die erneuerbare Wärmeerzeugung zur Verfügung. Die Förderung beträgt min. 40%. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Zuschuss bewilligt wird.

Der Gemeinderat signalisierte, dass er der Planung einer Hackschnitzelanlage positiv gegenübersteht und beauftragte die Verwaltung, dieses Vorhaben weiterzuverfolgen.

## **TOP 7**

### **Erstellung einer Biotopverbundkarte für die Gemeinde Obersontheim**

Der Gemeinderat beschloss die Umsetzung einer Biotopverbundplanung und beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung.

Bebauungen, Nutzungsänderungen und die Zerschneidung der Landschaft durch beispielsweise Straßen führen dazu, dass viele wertvolle Biotope verkleinert werden oder gänzlich verloren gehen. Dadurch werden die Biotope in isolierte Einzelflächen unterteilt und der Austausch der Populationen wird erschwert. In der Folge sind die isolierten Gebiete für das Überleben der Arten oftmals zu klein, wodurch die biologische Vielfalt verringert wird. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, gibt es die Möglichkeit der Biotopverbundplanung. Dabei wird ein Maßnahmenkonzept erstellt, mit dem Ziel, die funktionsfähigen und ökologischen Wechselbeziehungen in

der Landschaft zu erhalten und dadurch Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse zu ermöglichen.

Dieses Maßnahmenkonzept wird ein Gesamtkonzept sein, in dem dargestellt wird, wie mittels ökologischer Maßnahmen Ausgleichsflächen sinnvoll und ganzheitlich errichtet werden können.

Um ein solches Konzept zu erstellen, wird ein Planungsbüro benötigt. Die Planung dauert ca. 2 – 3 Jahre.

Die Biotopverbundplanung wird vom Land Baden-Württemberg mit einer 90% - Förderung bezuschusst. Die Maßnahmenumsetzung wird später mit einer 70% - Förderung bezuschusst und die restlichen 30% können als Ökopunkte verrechnet werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Maßnahmen mittels Eigenfinanzierung umzusetzen und dafür können 100% Ökopunkte generiert werden.

Ziel des Biotopverbunds ist es außerdem, Ausgleiche mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen und sinnvolle, ausgewählte und ganzheitliche Projekte zu entwickeln.

## **TOP 8 Sonstiges**

### **Stationäre Pegelmesser**

Die Gemeinde Obersontheim, Vellberg, Bühlertann und Bühlerzell sind im Verbundprojekt Starkregenrisikomanagement aktiv. Untersucht wurde, wo in Verbindung mit Starkregen besonders hohe Risiken durch Hochwasser auftreten.

Herr Herrmann informierte, dass seit kurzem drei stationäre Pegelmesser in der Gemeinde die Ab- und Zuflüsse von Bühler und Fischach überwachen, um die Vorhersagequalität hinsichtlich drohender Flutgefahren und die Frühwarnung zu verbessern. Die Standorte sind am Molkereisteg in Obersontheim, an der Sammelkläranlage Unterfischach sowie an der Brücke Herlebacher Straße. In Verbindung mit der Nutzung des Fachsystems für Informationsbereitstellung und Kommunikation im Hochwasserkrisenmanagement „FLIWAS“ bilden diese Pegelmesser eine weitere Ausbaustufe. Im Landkreis ist Obersontheim eine der ersten Kommunen, welche das System anwendet; in Baden-Württemberg ist die Gemeinde Modellprojekt.

Die Pegelstände sind in Echtzeit jederzeit über FLIWAS abrufbar. Die Gemeinde Obersontheim investierte hierfür ca. 18.000 Euro ohne Fördermittel.

### **Ausbau Graue Flecken**

Kämmerer Richter berichtete erfreut, dass die Gemeinde Obersontheim eine Landesförderung für den Ausbau der Grauen Flecken in Höhe von 4,06 Mio. Euro (90%) erhält. Er fügte an, dass etliche Kommunen nicht in den Genuss dieser Förderung kommen.

## **Jugendgemeinderat**

Bürgermeister Türke zeigte sich erfreut, dass die Wahlkommission am 03.11.2022 die Bewerberinnen und Bewerber zur Wahl des Jugendgemeinderates zugelassen hat. Die Wahlscheine können nun zeitnah verschickt werden. Die Wahl wird ausschließlich als Briefwahl durchgeführt. Wahlende ist am 04.12.2022 um 18.00 Uhr.