



Gemeinde Hausen

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hausen
am Dienstag, den 12.11.2024 um 19.00 Uhr
im Begegnungshaus Hausen (Saal), Hauptstr. 60

Nummer:	10/2024
Dauer:	19.00 Uhr bis 19.50 Uhr (nichtöffentliche bis 20.45 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Michael Bein
Schriftführer:	Jacqueline Seitz
Weitere Anwesende:	GL Markus Michler, Kämmerer Peter Maidhof

Mitglieder des Gemeinderates			an- wesend	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Heß	Klaus	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Bein	Eckhard	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Frieß	Alexander	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaas	Christian	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Reiter	Nicole	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Suffel	Tamara	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tienes	Markus	HBB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Bürgermeister
Braun	Manfred	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. Bürgermeister
Zimmermann	Karl	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Lebert	Gerhard	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Scheiter	Thomas	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zengel	Daniela	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anlagen zum Protokoll	
-----------------------	--

Tagesordnung -öffentlich-

1. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 08.10.2024**
2. **Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatsitzung vom 08.10.2024**
3. **Berichte des Bürgermeisters**
4. **Vollzug des Grundsteuergesetzes:**
 - 4.1 **Festsetzung der Hebesätze 2025 für Grundsteuer A und B der Gemeinde Hausen**
 - 4.2 **Erlass einer Satzung zur Festsetzung der Hebesätze für Grundsteuer A + B (Hebesatzsatzung)**
(jeweils Beratung und Beschlussfassung)
5. **Zuschüsse für Obstbäume**
Beratung und Beschlussfassung über eine Anpassung der Zuschüsse
6. **Vollzug der Bayerischen Bauordnung – Behandlung der vorliegenden Anträge**

6.1 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Überdachung
Fl.-Nr. 890/20, Sulzbacher Weg 31

7. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Bürgermeister Bein eröffnete um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Er begrüßte die Anwesenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, die Kolleginnen und Kollegen aus der Verwaltung, sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer.

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 08.10.2024

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

2. Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatsitzung vom 08.10.2024

Bürgermeister Bein berichtete über folgende Themen:

Kindergarten Abenteuerland

In der nichtöffentlichen Sitzung am 08. Oktober war der Kindergarten Abenteuerland ein Schwerpunktthema. Seit Jahren werden, um das Betreuungsangebot auszubauen und die räumlichen Bedingungen zu optimieren, verschiedene Anbauvarianten besprochen und geplant. Jetzt hat sich bekanntlich ein neues Fenster geöffnet. Nachdem die Schülerinnen und Schüler, die die Offene Ganztagschule besuchen, ihre neuen Räumlichkeiten bezogen haben, sind die Räume im Schwesternhaus frei und können dem Kindergarten Abenteuerland zur Verfügung gestellt werden. Nach Rücksprache mit der Kindergartenleitung und der Fachaufsicht wäre dort die Errichtung einer dritten Krippengruppe sinnvoll um das Betreuungsangebot von derzeit 24 Krippenplätzen auf 36 aufzustocken. Das Architekturbüro Trenner hat uns Aus- und Umbaupläne vorgestellt. Diese werden aktuell mit verschiedenen Fachbehörden abgestimmt.

3. Berichte des Bürgermeisters

Bürgermeister Bein berichtete über folgende Themen:

Bürgerversammlung

Die Bürgerversammlung 2024 findet am Donnerstag, den 21.11.24 um 19 Uhr im Pfarrheim statt.

Schutzhütte (am KITA Platz)

An der Ecke Dietzental und der Waldabteilung Hallrain soll eine Schutzhütte für Wanderer und unsere Kindergartenkinder, die in der Nähe ihren Waldplatz haben, entstehen. Ein Ortsansässiger Zimmermann wird uns tatkräftig und unentgeltlich bei der Umsetzung unterstützen.

Die Sparkasse hat anlässlich der Fusion der beiden Sparkassen Aschaffenburg-Alzenau und Miltenberg-Obernburg eine Spendenaktion ins Leben gerufen. Für jeden Bürger des Einzugsgebietes dieser Bankenfusion wird 1 € gespendet. Das ist für Hausen eine Summe von 1.893 €. In der Juli-Sitzung des Gemeinderates wurde entschieden, das Geld für das Projekt „Schutzhütte“ zu verwenden.

Unser Spendenvorschlag wurde von der Sparkasse akzeptiert und für sehr gut befunden. Somit werden die Kosten dankenswerter Weise zum Großteil durch eine Spende der Sparkasse übernommen.

Gebaut wird der Unterstand wahrscheinlich erst im nächsten Jahr.

Dach Pfarrhaus

Der Dachstuhl des Pfarrhauses ist saniert. Die Arbeiten der ausführenden Zimmerei sind fertig.

Südfassade JAR Schule Kleinwallstadt

Ende des vergangenen Jahres wurden wir in einer Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft darüber informiert, dass es am Westbau - speziell an der Südfassade - bei den Fenstern dermaßen gravierende Mängel gab, dass dringender Handlungsbedarf bestand. Es waren u.a. Verankerungen locker und Scharniere gebrochen. Versuche, die Probleme an den Fenstern durch Fachfirmen zu lösen, waren leider nicht erfolgreich und provisorische Reparaturen bzw. Fixierung der Fenster waren vom Gefährdungspotential nicht mehr zu vertreten.

Aus diesem Grund musste zeitnah eine Erneuerung der Fenster samt vorgezogener Sanierung und Dämmung der kompletten Südfront des Westbaus erfolgen, damit dieser Bereich bei einer späteren Komplettsanierung nicht mehr angepackt werden muss.

Im Zuge der Maßnahme wurden dreigliedrige Fenster, die links und rechts nach innen geöffnet werden können, eingebaut.

Zudem wurden die Fenster mit einer Sonnenschutzverglasung ausgestattet. Diese Sonnenschutzverglasung war dringend nötig, denn in den Klassenräumen war es bisher sehr heiß da es sich wie schon erwähnt um die Südfassade handelt.

Die Arbeiten sind seit Oktober abgeschlossen, das Ergebnis kann sich sehen lassen und das Wichtigste ist, die Sicherheitsmängel sind beseitigt.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf etwa 400.000 €. Davon zahlt die Gemeinde Hausen 110.000 €.

4. Vollzug des Grundsteuergesetzes:

4.1 Festsetzung der Hebesätze 2025 für Grundsteuer A und B der Gemeinde Hausen

Bereits im Vorfeld zu dieser Sitzung fand eine Besprechung mit Bürgermeister, Fraktionsvorsitzenden und Kämmerer statt.

Bgm. Bein begrüßte den Kämmerer Peter Maidhof und erteilte ihm das Wort.

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Die bisherigen Berechnungsgrundlagen, nämlich die Einheitswerte, wurden als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind bzw. nicht mehr fortgeführt wurden und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden. Diese Entscheidung führte zur Neuregelung der Grundsteuer, welche ab dem 01. Januar 2025 greift.

Im Freistaat Bayern wurde am 10. Dezember 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz verabschiedet, welches sich bei Grundvermögen vom Bundesmodell unterscheidet. Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz

zum Bundesmodell verhindert, dass sich die Grundsteuer allein aufgrund steigender Immobilienpreise automatisch erhöht.

Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren mit Ablauf des 31. Dezember 2024 kraft Gesetzes ihre Gültigkeit, weshalb alle Steuerpflichtige neue Bescheide erhalten müssen. Insgesamt müssen hier seitens der Gemeinde Hausen rd. 1.250 neue Grundsteuerbescheide erlassen und zugestellt werden.

Da die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 greift und gleichzeitig die Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer und somit der bisherigen Hebesätze wegfällt, ist zum Stichtag eine Hebesatzsatzung durch die Kommune zu erlassen. Die sonst übliche Verfahrensweise der Festsetzung der Hebesätze im Rahmen der Verabschiedung der Haushaltssatzung voraussichtlich im März/April 2025 wäre daher eindeutig zu spät. Der Erlass dieser Satzung ist auch im Falle einer Beibehaltung der bisherigen Hebesätze unumgänglich. Ohne eine festgelegte Hebesatzsatzung ist es für das Jahr 2025 nicht möglich, rechtssichere Grundsteuerbescheide bekanntzugeben. Darüber hinaus ist auch eine Änderung des Hebesatzes in der Zukunft losgelöst vom Haushaltsbeschluss möglich.

Es kristallisiert sich - auch im Vergleich zur Beschlusslage anderer Kommunen im Landkreis Aschaffenburg und Miltenberg - immer deutlicher heraus, dass alleine aufgrund der aktuellen Situation der vom Finanzamt übertragenen Grundsteuermessbeträge eine künftige und belastbare Aussage über das Gesamtaufkommen aller Grundsteuermessbeträge und somit eine Aussage über einen möglichen neuen Hebesatz der Grundsteuern A und B derzeit schlicht und einfach noch nicht möglich ist.

Für die Gemeinde Hausen wurden bis dato 1.120 von 1.248 Datensätze durch die Finanzverwaltung übermittelt. D.h., dass ca. 10,25 % der Steuerpflichtigen entweder noch keine Steuererklärung abgegeben haben oder vorliegende Erklärungen noch nicht durch das Finanzamt bearbeitet wurden und diese daher durch das Finanzamt zu schätzen sind. Die Höhe der Steuerfälle, in denen ein Widerspruchsverfahren gegen die neuen Messbescheide anhängig ist, kann derzeit unsererseits nicht beziffert werden.

Zudem stellt sich heraus, dass einige der übermittelten Steuermessbeträge nach Plausibilitätsprüfung durch die Verwaltung fehlerhaft sind. Bei offenkundig fehlerhaften Messbescheiden hat die Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt daher die betreffenden Grundstückseigentümer explizit angeschrieben und diesen nahegelegt, beim zuständigen Finanzamt eine Änderung des Messbetrages zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis wurde auch auf die Homepage der Gemeinde Hausen gesetzt.

Insgesamt ist daher festzuhalten, dass eine derzeit nicht bezifferbare Anzahl von Grundsteuererklärungen fehlerhaft ist und möglicherweise im Nachhinein durch das Finanzamt korrigiert werden muss. Die Gemeinde Hausen ist bei der Veranlagung der Grundsteuer aber strikt an die Grundlagenbescheide gebunden und Änderungen können nur beim Finanzamt beantragt werden. **Eine vom Messbescheid abweichende Festsetzung der Grundsteuer ist nicht zulässig.**

Unabhängig davon zeigt sich auch, dass sich nach Überprüfung und Vergleich der bisher übermittelten Datensätze teilweise erhebliche Abweichungen der Messbeträge zwischen altem und neuem Recht ergeben. Diese Divergenzen sind wie beschrieben zum einen falsch ausgefüllten Grundsteuererklärungen, zum anderen aber eben auch der geänderten Rechtslage geschuldet. Während nach altem Recht das Grundvermögen überwiegend auf Basis des fortgeschriebenen Mietwerts zum Stichtag 01.01.1964 besteuert wurde, hat sich das Besteuerungs-System nun eben in Bayern hin zu einem Flächenmodell entwickelt.

Stichprobenartige Beispiele aus Hausen zeigen, dass insbesondere Grundstücke, die mit alten Gebäuden bebaut sind, aufgrund der neuen Berechnungsmethode deutlich mehr zahlen müs-

sen als nach dem bisherigen Recht. Des Weiteren führten die Steuererklärungen auch dazu, dass Datensätze bereinigt wurden. D. h., Gebäude bei denen eine bauliche Veränderung (ohne erforderliche Baugenehmigung wie beispielsweise Dachgeschossausbauten) durchgeführt wurde, sind nunmehr richtig bewertet worden. Ein roter Faden, wie der Messbetrag in der Relation neu/alt aussieht, ist bei alledem aber nicht erkennbar.

Die intern vorgenommenen Berechnungsbeispiele bestätigen die bisherige Aussage der Kämmerei, dass die vom Gesetzgeber vorgeschlagene Aufkommensneutralität nur auf gesamter kommunaler Ebene und nicht aber in den Einzelfällen betrachtet werden kann.

Die vorliegenden und noch zu erwartenden Grundveranlagungen führen mit großer Wahrscheinlichkeit dazu, dass die Gemeinde Hausen summa summarum – zumindest zunächst – mit einem im Vergleich zum alten Recht gestiegenen Messbetragsvolumen rechnen kann.

Aus Sicht der Kämmerei ist weiterhin zu beachten, dass aufgrund der großen Anzahl der durch das Finanzamt noch zu überprüfenden Objekte zudem davon auszugehen ist, dass Änderungen und Aktualisierungen nicht rechtzeitig vor Bekanntgabe und Fälligkeit der neuen Grundsteuerbescheide umgesetzt werden. Weiterhin ist zu erwarten, dass nach dem Versand der endgültigen Grundsteuerbescheide zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden. Diese Korrekturen könnten die aktuellen Zahlen nochmals stark beeinflussen, weshalb eine sichere und präzise Berechnung des Hebesatzes hinsichtlich Aufkommensneutralität derzeit nur schwer und ungenau möglich ist.

Aus diesem Grunde wäre nach Ansicht der Kämmerei eine Änderung des bisherigen Hebesatzes reine Spekulation und würde mit Sicherheit in den Folgejahren weitere Änderungen der Hebesätze zur Folge haben. Dies würde nicht nur zum Unmut in der Bevölkerung führen, sondern auch durch den dann jährlichen Erlass von annähernd 1.300 neuer Grundsteuerbescheide zusätzliche Kosten nach sich ziehen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, die Hebesätze vorerst (sowohl für Grundsteuer A und für Grundsteuer B) **unverändert bei 280 v. H. zu belassen**. Sobald aufgrund der bereinigten Steuerfälle ein belastbar aussagekräftiger und verwertbarer Steuermessbetrag im Gesamtaufkommen hochrechenbar ist, kann in den Folgejahren eine entsprechende Anpassung des Hebesatzes erfolgen, um so grundsätzlich eine im Gesamtaufkommen gesehene Aufkommensneutralität zu erreichen.

Das Gremium nahm die Ausführungen des Kämmers ohne weitere Aussprache zur Kenntnis.

Beschluss:

Die Hebesätze der Gemeinde Hausen für die Grundsteuer A und B bleiben unverändert bei 280 v. H.

Abstimmung: 12:0

4.2 Erlass einer Satzung zur Festsetzung der Hebesätze für Grundsteuer A + B (Hebesatzsatzung)

(jeweils Beratung und Beschlussfassung)

Kämmerer Maidhof verlas den Entwurf der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für Grundsteuer A und B (Hebesatzsatzung).

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen stimmt der Hebesatzsatzung in der vorgestellten Form zu.

Abstimmung: 12:0

5. Zuschüsse für Obstbäume

Beratung und Beschlussfassung über eine Anpassung der Zuschüsse

Seit dem Jahr 2022 gibt es für private Obstbaumpflanzungen einen Zuschuss seitens der Gemeinde. Der Zuschuss beträgt 20 € pro Baum, begrenzt auf bis zu 10 Bäume pro Jahr und Antragssteller.

Der Zuschuss von 20 € pro Baum wurde bisher 132-mal in Anspruch genommen. Das bedeutet, die Gemeinde Hausen hat sich an 132 Bäumen mit einem Gesamtbetrag von 2.640 € beteiligt.

Nachdem die Kosten für die Bäume in den letzten Jahren gestiegen sind, waren sich die Mitglieder des Gemeinderates einig, dass auch der Zuschuss erhöht werden sollte.

Beschluss:

Der Zuschuss für die Obstbäume wird von 20 auf 25 Euro pro Baum erhöht. Die Anpassung gilt für Bäume, die nachdem dieser Beschluss gefasst wurde, bestellt werden.

Abstimmung: 12:0

6. Vollzug der Bayerischen Bauordnung – Behandlung der vorliegenden Anträge

6.1 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Überdachung

Fl.-Nr. 890/20, Sulzbacher Weg 31

Die Errichtung der geplanten Überdachung ist als verfahrensfrei im Sinne des Art. 57 BayBO zu bewerten. Obwohl hier kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, sind dennoch die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Hierzu zählt u.a. der rechtsgültige Bebauungsplan.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schafrain“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben weicht vom Bebauungsplan ab, da die geplante Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll. Im Bebauungsplan ist die Baugrenze annähernd bündig mit der Gebäudefassade des Haupthauses vorgesehen. Die Überdachung soll südlich der Bestandbebauung und somit außerhalb des Baufensters hergestellt werden. Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Befreiung betrifft hierbei keine Grundzüge der Planung.

Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Von der Überdachung ist keine gebietsüberprägende Wirkung zu erwarten.

Dem Vorhaben stehen keine weiteren Belange entgegen. Die betroffenen Nachbarn haben ihr Einverständnis erklärt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Schafrain“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, zur Errichtung einer Überdachung, entsprechend den vorgelegten Bauvorlagen zu.

Abstimmung: 12:0

7. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

- GR Scheiter erkundigte sich nach der Beschaffung der Bestuhlung für das Pfarrheim und der Schirme für das Begegnungshaus. Zur Bestuhlung für das Pfarrheim erklärte Kämmerer Maidhof, dass man hier bewusst noch nicht tätig wurde und erst die Beurkundung vom Pfarrheimkauf abwarten wollte. Nachdem dies erledigt ist, soll demnächst ein Angebot von der Firma, die die Bestuhlung für das Begegnungshaus geliefert hat, eingeholt werden. In Sachen Schirme sei noch nichts weiter veranlasst worden, so Bgm. Bein.
- Weiter monierte GR Scheiter, dass in diesem Jahr lediglich eine Bauausschusssitzung stattgefunden hat. Er würde anraten, im nächsten Jahr wieder mehr BA-Sitzungen abzuhalten. Bgm. Bein wandte hier ein, dass die Wertgrenze, über die im Bauausschuss entschieden werden darf, nicht so hoch sei. Daher habe man entsprechende Themen direkt im Gemeinderat behandelt. Man könne aber gerne im kommenden Jahr wieder mehr BA-Sitzungen abhalten.
- GR Frieß berichtete von massiven Straßenschäden in der Quellenstraße und fragte, ob in absehbarer Zeit Ausbesserungsarbeiten geplant sind. Laut Bauhofleiter Michael Weis sei bereits ein Angebot von einer Baufirma angefordert worden.
- GRin Suffel fragte, wann das Bushaltestellenhaus im Oberdorf versetzt wird. Bgm. Bein wird den Grundstücksbesitzer nochmal diesbezüglich ansprechen.
(Anm. d. Verwaltung: Nach Rücksprache mit dem Grundstücksbesitzer, wird das Bushaltestellenhaus erst Anfang nächsten Jahres versetzt.)
- GR Lebert fragte, wann das Gerüst der Baumaßnahme neben dem Begegnungshaus abgebaut wird. Bgm. Bein wird dies abklären.
- 2. Bgm. Tienes hat festgestellt, dass das Wappen am Rathaus montiert ist. Bgm. Bein bestätigte das und dankte dem Bauhof dafür.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich keine.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19.50 Uhr.

Hausen, den 18.11.2024

Michael Bein
1. Bürgermeister

Jacqueline Seitz
Protokollführerin

Seite für Unterschriften: