



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 75. Sitzung des Gemeinderates

---

<b>TOP 1</b>	<b>Neuerlass einer Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) ab 01.01.2025</b>
--------------	--

### Sachverhalt:

Die Grundsteuer wurde reformiert, nachdem das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe mit Urteilsverkündung vom 10. April 2018 die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft hat. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden.

Deshalb berechnet sich die Grundsteuer noch bis 31.12.2024 nach den Einheitswerten. Ab 01.01.2025 berechnet sie sich dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen.

Die **Grundsteuer B** für Grundstücke des Grundvermögens wird künftig nach der Größe der Fläche von Grund und Boden sowie ggf. der Gebäudefläche und deren Nutzung berechnet. Für die **Grundsteuer A** für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist auch zukünftig der Ertragswert des Betriebs entscheidend.

Die neuen Berechnungsgrundlagen werden von den Finanzämtern ermittelt.

Als Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 GG besitzen die Gemeinden das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze eigenständig festzusetzen. Das heißt, die Gemeinden bestimmen, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags (Hebesatz) die Grundsteuer zu erheben ist und letztlich somit auch die absolute Höhe der Grundsteuer.

Bisher wurden die Hebesätze der Grundsteuern (A und B) im Rahmen der Verabschiedung der Haushaltssatzung festgesetzt. Da zur Fälligkeit der ersten Rate der „neuen“ Grundsteuer am 15.02.2025 aller Voraussicht nach noch keine Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 erlassen sein wird und die zuletzt zugesandten Grundsteuerbescheide mit Ablauf des Jahres 2024 kraft Gesetzes ihre Gültigkeit verlieren, ist der Erlass einer Hebesatzsatzung unabdingbar.

Folge dessen fand zu diesem Thema am 21.10.2024 eine vorberatende Finanzausschusssitzung statt.

Da die Berechnungsgrundlagen von Seiten des Finanzamtes noch nicht vollständig vorliegen, einige Messbescheide aufgrund falsch ausgefüllter Erklärungen fehlerhaft sein dürften und Folge dessen nachträglich korrigiert werden müssen, ist eine genaue Berechnung der künftigen Hebesätze zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer möglich.

Die Mitglieder des Finanzausschusses vertraten die Auffassung, dass die Grundsteuerreform nicht zu einem negativen Ergebnis in Bezug auf die Steuereinnahmen der Gemeinde führen

sollte. Auf der anderen Seite sollte die Reform jedoch nicht dazu dienen, die Einnahmen der Gemeinde aus der Grundsteuer immens zu erhöhen.

In dem Zusammenhang wurde auch erwähnt, dass die Zielsetzung der Bundes- und Landespolitik in der Vergangenheit die Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform war. Dennoch halten es die Mitglieder des Finanzausschusses für legitim, dass bei der Anpassung der Grundsteuerhebesätze zumindest ein Inflationsausgleich berücksichtigt wird. Dieser sollte sich mindestens auf die Zeit seit der letzten Anpassung im Jahr 2021 beziehen.

**Die Hebesätze ab 01.01.2025 sollten deshalb wie folgt festgesetzt werden:**

**Grundsteuer A** (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe): **500 %** (bisher 360 %)  
**Grundsteuer B** (für sonstige Grundstücke): **220 %** (bisher 340 %)

**Dies würde im Jahr 2025 folgende Grundsteuereinnahmen generieren:**

Grundsteuer A: **51.436,61 €** (bisher 48.000,00 €)  
Grundsteuer B: **250.082,81 €** (bisher 226.000,00 €)  
Gesamteinnahmen: **301.519,42 €** (bisher 274.000,00 €)

Die Steigerung der Grundsteuereinnahmen würde damit ca. 10 % betragen. Dies fängt allerdings nicht die Inflationssteigerung der vergangenen 3 Jahre auf, welche nach dem Verbraucherpreisindex ca. 15 % beträgt. Aufgrund dessen sprechen sich die Mitglieder des Finanzausschusses dafür aus, den Hebesatz auch bei den zukünftigen Entscheidungen anzupassen, um die Inflation ausgleichen zu können.

Gemeinderat Werner Mohr teilt die Einschätzung des Finanzausschusses und befürwortet die moderate Erhöhung, auch wenn es Eigentümer geben wird, die teilweise mehr zahlen müssen. Aber es wird auch Fälle geben, in denen die Grundsteuer niedriger ausfällt.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud weist nochmals darauf hin, dass große Differenzen durch die Berechnungsgrundlage des Finanzamtes ausgelöst werden.

Kämmerer Matthias Schunder ergänzt hierzu, dass durch die neue Berechnungsgrundlage die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke höher ausfallen wird. Außerdem werden Korrekturen vorgenommen, z.B. bei nicht mehr vorhandener Landwirtschaft in Grundsteuer B gewechselt und nachträglich Anbauten bei der Bebauung mitberücksichtigt.

Einzelne Bescheide für jedes Grundstück wird es künftig nicht mehr geben. Diese werden zusammengefasst und nur noch nach Grundsteuer A und B unterschieden.

Aktuell ist davon auszugehen, dass Korrekturen der Berechnungsgrundlage aufgrund von Fehlern bei der Erhebung nötig sein werden. Es ist jedoch von der Gemeinde nicht abzuschätzen, wie viele das sein werden und wie lange dies dauern wird, da dies in der Hand des Finanzamtes liegt.

Gemeinderat Rainer Hetterich berichtet, dass laut Bürgermeister von Zell dort den Bescheiden ein Merkblatt beigelegt wird, auf dem erläutert ist, wie bei einem Einspruch zu verfahren ist. Dies wäre auch für Hausen denkbar, um den Unmut der Bürger im Zaum zu halten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen b. Würzburg erlässt folgende

## **Satzung**

**über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze  
der Gemeinde Hausen b. Würzburg  
(Hebesatzsatzung)**

(Ausfertigungsdatum)

vom .....

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1998 ((GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 ((GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ((GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)) erlässt die Gemeinde Hausen b. Würzburg folgende Satzung:

### § 1 Hebesätze

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

1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) 500 v. H.
2. Grundsteuer B (für Grundstücke) 220 v. H.

### § 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft und tritt gleichzeitig mit Inkrafttreten der Haushaltssatzung der Gemeinde Hausen bei Würzburg für das Jahr 2025 wieder außer Kraft.

Hausen b. Würzburg, ....(Ausfertigungsdatum).....

Gemeinde Hausen b. Würzburg

(Dienstsiegel)

**Bernd Schraud**  
Erster Bürgermeister

**einstimmig beschlossen Ja 11**

**TOP 2 Staatliche Rechnungsprüfung: Bericht über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2014 mit 2023 der Gemeinde Hausen bei Würzburg**

#### Sachverhalt:

Von April bis August 2024 fand mit Unterbrechungen die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2014 mit 2023 statt.

Der zugehörige Bericht wurde dem Gemeinderat vollinhaltlich über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud zitiert zur Ordnungsmäßigkeit der Verwaltungstätigkeit Punkt 8.4 des Berichts:

„Soweit geprüft, erledigt die Gemeinde Hausen ihre Aufgabe zuverlässig und ordentlich“.

Anschließend erläutert Kämmerer Matthias Schunder die 3 vorhandenen Textziffern im Bericht und teilt mit, wie die Verwaltung diese erledigen wird bzw. schon erledigt hat.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg nimmt den Bericht der Staatlichen Rechnungsprüfungsstelle des Landratsamts Würzburg vom 03.09.2024 über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2014 mit 2023 zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt die Textziffern zu erledigen.

**einstimmig beschlossen    Ja 11**

<b>TOP 3      Bauantrag zum Neubau einer Pferdeführanlage; Lage "Ochsenleite", Fl. Nr. 447, Gemarkung Hausen</b>
--

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl. Nr. 447, Lage „Ochsenleite“, liegt in der freien Feldflur der Gemarkung Hausen auf einer Fläche für die Landwirtschaft – und somit im sog. Außenbereich im Sinn von § 35 Bundesbaugesetz (-BauGB-).

Die Antragstellerin plant den Neubau einer Pferdeführanlage mit einem Durchmesser von 14,70 m, die aus einem offenen sowie einem überdachten Teil besteht. Die runde, nach oben offene Kiesfläche in der Mitte ist von einem überdachten Randbereich (Untergrund Stahlbeton) umfasst und schließt mit einer Bretterverkleidung mit einer Höhe von 1,50 m ab. Die Überdachung mit einer Neigung von 20 ° wird mit Trapezblech ausgeführt. Das Dachflächenwasser versickert unmittelbar außen an die Anlage angrenzend.

Es handelt sich hierbei um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, wonach im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es z. B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Vielmehr richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gleichzeitig liegt das Grundstück Fl. Nr. 447 in der weiteren Schutzzone „W III“ des durch Verordnung des Landratsamtes Würzburg vom 05. November 2004 festgesetzten Wasserschutzgebietes für den „Brunnen 1, Riedener Senke“, aus dem die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Hausen bei Würzburg für ihre Gemeindeteile Rieden und Hausen gespeist wird. In der genannten Verordnung für das Wasserschutzgebiet sind auch für die weitere Schutzzone „W III“ umfangreich und detailliert Verbote und Einschränkungen festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 1 dieser Wasserschutzgebietsverordnung kann von den Verboten und Beschränkungen des § 3 die zuständige Kreisverwaltungsbehörde (also das Landratsamt Würzburg) Ausnahmen zulassen, wenn

1. das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahmen erfordert oder
2. das Verbot oder die Beschränkung im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

### **Beschluss:**

Es handelt sich hierbei um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Weiterhin weist der Gemeinderat Hausen bei Würzburg darauf hin, dass dieses Grundstück in der weiteren Schutzzone „W III“ des durch Verordnung des Landratsamtes Würzburg vom 05. November 2004 festgesetzten Wasserschutzgebietes für den „Brunnen 1, Riedener Senke“ liegt, aus dem die gesamte öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Hausen bei Würzburg für ihre GT Rieden und Hausen gespeist wird.

Die wasserrechtliche Genehmigung für dieses Vorhaben muss deshalb so ausgestaltet sein, dass eine Gefährdung, Störung oder Beeinträchtigung der öffentlichen Wasserversorgung durch das Vorhaben ausgeschlossen ist.

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer Pferdeführanlage, Ochsenleite, Fl.-Nr. 447, Gemarkung und GT Hausen, vorbehaltlich eines positiven Prüfungsergebnisses durch das Landratsamt in Bezug auf die Einhaltung der Vorgaben zum festgesetzten Wasserschutzgebiet, in der vorliegenden Form zu.

**einstimmig beschlossen Ja 11**

#### **TOP 4 Mögliche Anschaffung einer Kommunal-App**

##### **Sachverhalt:**

Anfang August 2024 ging in der Gemeindeverwaltung ein Schreiben des Vereinsring Rieden ein, in dem berichtet wurde, dass in einer Vereinsringsitzung die **Communi App** (<https://communiapp.de/>) vorgestellt wurde und die Anwesenden Ansprechpartner aus den Riedener Vereinen durchaus positiv hinsichtlich einer Anschaffung eingestellt waren. Es wurde als ideale Kommunikations-App für weite Transparenz, schnelle Informationen und die Beteiligungsmöglichkeiten für Kommunen gesehen.

Aufgrund des aktuell noch verfügbaren, aber zahlenmäßig begrenzten Einstiegsangebots bat der Vereinsring Rieden um eine baldmögliche Diskussion und Entscheidung, ob die politische Gemeinde Hausen sich für diese App begeistern könnte.

Inzwischen wurde die Gemeinde auch von anderen Anbietern angeschrieben:

- **BayernFunk** kostenloses Gemeinschaftsprojekt von Fraunhofer-Institut für Experimentelles Software Engineering IESE, Versicherungskammer Bayern, Bayerisches Rotes Kreuz und Landesfeuerwehrverband Bayern  
<https://www.bayernfunk.digital/>
- **HalloGemeinde** von offizium next GmbH  
<https://www.hallogemeinde.de/>
- **Heimat-Info** von Cosmema GmbH  
<https://www.cosmema.de/heimat-info-app/>

Außer bei der kostenlosen BayernFunk-App fällt neben den monatlichen Kosten auch eine einmalige Einrichtungsgebühr an. Diese sind von den gewünschten Funktionen und der Einwohnerzahl abhängig.

Beim aktuellen Angebot der Communi App entfällt die Einrichtungsgebühr und die monatlichen Kosten betragen 199 Euro laut Info auf deren Homepage.

Laut Internet-Recherche liegen die Kosten bei vergleichbaren Kommunen bei ca. 3.000 Euro für die Einrichtung zzgl. ca. 250 Euro monatlich.

Sollte der Gemeinderat sich für die Einrichtung einer Gemeinde-App aussprechen, könnten im nächsten Schritt die in Frage kommenden Apps durch die Anbieter in einer Sitzung dem Gemeinderat vorgestellt werden.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud stellt fest, dass zunächst entschieden werden sollte, ob die Gemeinde eine App möchte. Umliegende Gemeinden haben bereits eine.

Außerdem muss überlegt werden, ob die Gemeindeverwaltung die Betreuung übernehmen kann. In anderen Kommunen wurde darauf geschaut, den Aufwand für die Verwaltung gering zu halten, aber ganz ohne geht es nicht.

Gemeinderätin Christine Holzinger erinnert daran, dass vor einem guten Jahr dieses Thema schonmal angesprochen wurde und der Aufwand für die Verwaltung als zu groß angesehen wurde. Ihrer Meinung nach, macht eine App aber nur dann Sinn, wenn sie gepflegt wird.

Gemeinderat Oliver Rumpel berichtet, dass er sich schon länger damit auseinandersetzt, wie Mitglieder der Ortsvereine über Projekte informiert werden können. Die Dorfzeitung, Wurfzettel und ein eingerichteter Newsletter sind nicht zufriedenstellend.

Daher hat er Kontakt zu Communi aufgenommen, da dieser Anbieter zur evangelischen Kirche gehört und nicht so profitorientiert agiert. Außerdem ist der Sitz in Würzburg, so dass bei Problemen persönliche Gespräche möglich sind.

Die App bietet die Möglichkeit einer ortsübergreifenden, zeitnahen Kommunikation – nicht nur für Sportvereine. Da er sich schon sehr viel mit dem System auseinandergesetzt hat und davon überzeugt ist, bietet er an, die Pflege der App zu übernehmen und damit die Verwaltung zu entlasten. Die Beauftragung von Communi kann jedoch nur durch die Gemeinde erfolgen.

Auch wenn Schnittstellen zu anderen Systemen vorhanden sind, sollten dies seiner Ansicht nach begrenzt sein, um ehrenamtliches zu fördern und zu unterstützen.

Da die Apps am Bildschirm nicht wirklich zu erklären sind, befürchtet er, dass bei Vorstellungen durch die Anbieter der beste Verkäufer das Rennen macht.

Gemeinderat Thomas Stuckenbrok sieht ein schnelles Medium positiv, weist jedoch darauf hin, dass im Allgemeinen nur 10 Apps genutzt werden. Er ist der Ansicht, dass eine App nur erfolgreich sein kann, wenn neben den Vereinen auch die Gemeinde präsent ist und die App gepflegt ist. Dies ist mit Aufwand verbunden. Es stellt sich die Frage, wie man es schafft, mit TikTok, Instagram, etc. zu konkurrieren, um 5 bis 30 % der Bürger zu erreichen.

Hierfür wäre es gut, bei anderen Kommunen die Nutzung zu erfragen.

Da es sich um eine Gemeinde-App handeln soll, sollte der verantwortliche Administrator auf jeden Fall von der Gemeinde sein. Falls es z.B. jemand vom Gemeinderat wäre, müsste zusätzlich noch jemand von der Verwaltung zuständig sein und sich auskennen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud regt an, dass sich wie schon in der Vergangenheit bei der Homepage geschehen eine Gruppe von Gemeinderäten ein mögliches Konzept zur Umsetzung überlegt und auch Gespräche mit den Anbietern führt.

Da gegen diesen Vorschlag keine Einwände erhoben werden, erklären sich die Gemeinderäte Dieter Schmidt, Thomas Stuckenbrok und Oliver Rumpel sowie Erster Bürgermeister Bernd Schraud zur Teilnahme an diesem Arbeitskreis bereit.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 5</b>	<b>Verschiedenes</b>
--------------	----------------------

<b>TOP 5.1</b>	<b>Rückmeldung zu den Hinweisen bzgl. Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED</b>
----------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass die Umstellung in Rieden fertig ist und, wenn es gut läuft, noch in diesem Jahr komplett abgeschlossen werden kann. Anschließend nimmt er Bezug auf die in den letzten beiden Sitzungen von Gemeinderäten wiedergegebenen Hinweise von Bürgern zur veränderten Lichtstreuung nach der Umstellung auf LED und verliest ein Schreiben der ÜZ zu den unterschiedlichen Lichtstreuungen.

**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 5.2 Bodenschwelle Mühlhausener Straße, GT Rieden**

Gemeinderat Werner Mohr erkundigt sich nach dem Grund für die kürzlich montierte Bodenschwelle, die für Landwirte besonders bei vollen Fuhren sehr hoch ist.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass der Verwaltung mitgeteilt wurde, dass dort zu schnell gefahren wird. Eine Tempo-Reduzierung ist nur durch bauliche Veränderungen zu erreichen. Warum diese Bodenschwelle höher als die anderen in der Gemeinde schon vorhandenen ist, wird aktuell noch recherchiert.

Gemeinderat Werner Mohr hätte es besser gefunden, zunächst durch eines der Geschwindigkeitsmessgeräte zu prüfen, ob wirklich zu schnell gefahren wird.

Gemeinderätin Cornelia Sauer weist darauf hin, dass die früher vorhandene Mulde wegen Lärm, Dreck und Abgasbelastung beseitigt wurde.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass die Schwelle ggf. durch eine niedrigere ersetzt wird.

**zur Kenntnis genommen**