

Sitzung des Gemeinderats am 24.09.2024

Öffentliche Tagesordnung

1. Freigabe von Sitzungsprotokollen
2. Frageviertelstunde für die Einwohnerschaft
3. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
4. Ehrungen
 - 4.1 Blutspenderehrung
 - 4.2 Ehrung langjähriger Gemeinderatsmitglieder
5. Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“: Satzungsbeschluss (V **13**/24)
6. Grundsteuerreform 2025 - Beschluss Hebesatzsatzung ab 01.01.2025 (V **14**/24)
7. Bebauungsplan „Letten II“
 - 7.1 Sachstandsbericht zum Bauherrenmodell (V **15**/24)
 - 7.2 Beratung u. Beschluss über die Ausschreibung weiterer Bauplätze (V **16**/24)
8. Bestellung von Frau Michelle Fischer zur Standesbeamtin der Gemeinde Gammelshausen ab 01.10.2024
9. Teilnahme an der Bündelausschreibung Strom für den Lieferzeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2028
10. Bekanntgaben und Verschiedenes
11. Anregungen und Anfragen aus dem Gemeinderat

GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

Vorlage 13/24 zu TOP 5 der Gemeinderatssitzung am 24.09.2024 -öffentlich-

TOP 5 Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

1. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes „Breite, 2. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2024.

Im Rahmen der Beteiligung wurden von Seiten der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben. Ebenso wurden vom Landratsamt Göppingen weder Anregungen noch Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht.

Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage der Beschlussempfehlung als Satzung zu beschließen. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses werden der Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan rechtskräftig.

2. Beschlussvorschlag

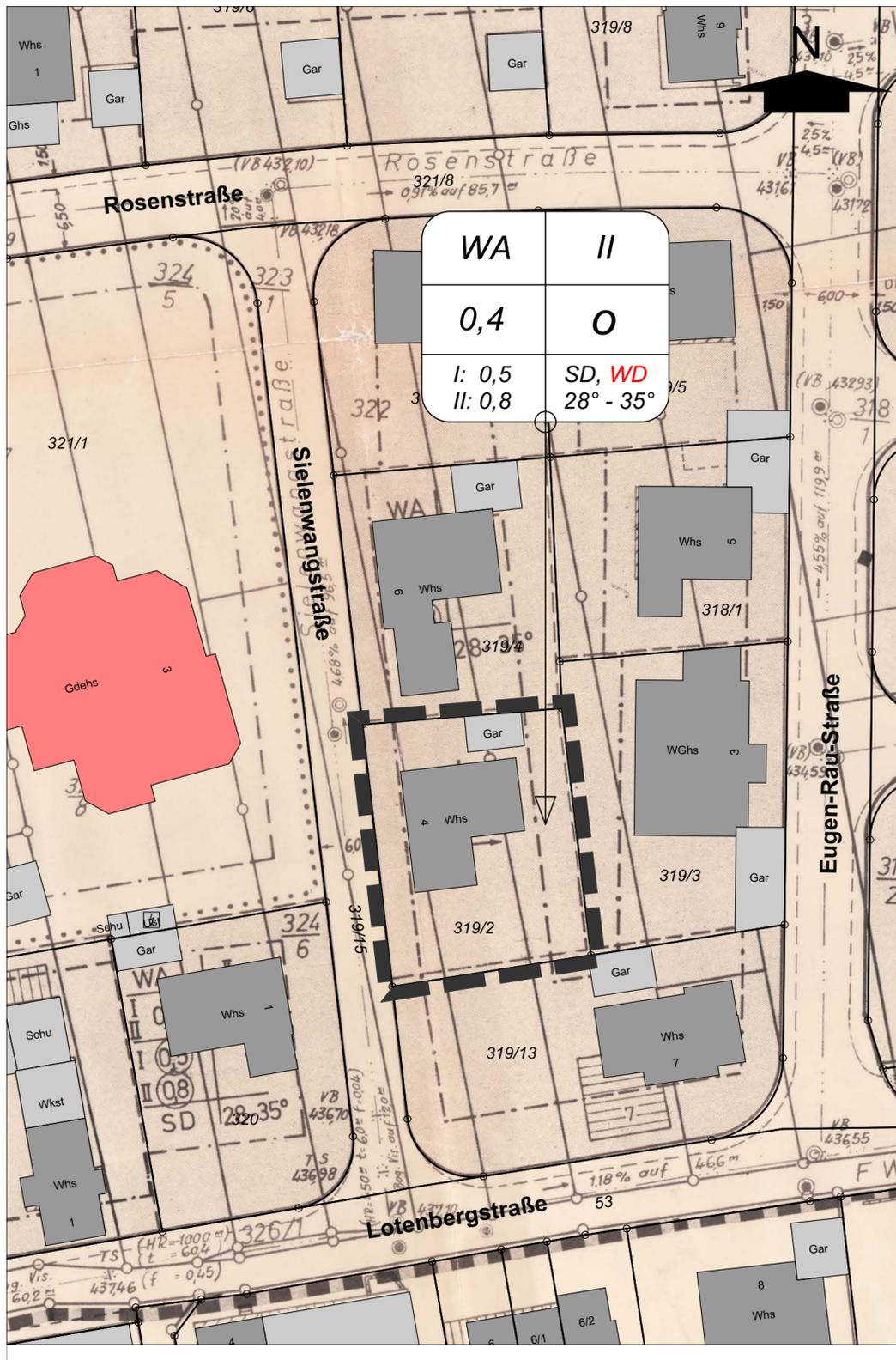
1. **Der Gemeinderat nimmt die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägung.**
2. **Der Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ in der Fassung vom 24.09.2024 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.**
3. **Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.09.2024 werden nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.**
4. **Die Satzungsbeschlüsse werden öffentlich bekanntgemacht.**

3. Anlagen

- Deckblatt Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ vom 24.09.2024
- Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ vom 24.09.2024

Gammelshausen, 24.09.2024

gez. Kohl, Bürgermeister



Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachform, Dachneigung



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN
"BREITE, 2. ÄNDERUNG"**

DECKBLATT ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A) M 1:500

I. BEBAUUNGSPLAN
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	11.06.2024
Entwurfsbeschluss und Veröffentlichungsbeschluss am:	11.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	25.06.2024
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 01.07.2024 bis zum 02.08.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	24.09.2024

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den
Daniel Kohl (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: **24.09.2024**



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „Breite, 2. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	11.06.2024
Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:	11.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	25.06.2024
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	01.07.2024 bis 02.08.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	24.09.2024

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den

.....
Kohl (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 24.09.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breite“ mit Rechtskraft vom 2. August 1973 werden ohne Änderungen beibehalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breite“ mit Rechtskraft vom 2. August 1973 werden mit den im zeichn. Teil (Nutzungsschablone) rot gekennzeichneten Änderungen übernommen.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für das Gebiet „Breite“ existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Breite“ aus dem Jahr 1972 mit einer Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1995. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan setzen für die Bebauung Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 35° fest.

Das eingeschossige Gebäude auf dem Grundstück Nr. 319/2 (Sielenwangstraße 4) soll nun im Zuge eines Generationenwechsels abgebrochen und durch ein neues, zweigeschossiges Gebäude ersetzt werden. Das neue Gebäude soll, ebenso wie das bestehende Gebäude, ein Walm-dach erhalten. Aus Sicht der Gemeinde ist dies unter Beibehaltung der zulässigen Dachneigungen mit dem Ortsbild vereinbar.

Da gemäß dem bestehenden Bebauungsplan und der bestehenden örtlichen Bauvorschriften lediglich Satteldächer zulässig sind ist eine Änderung erforderlich.

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Breite“ aus dem Jahr 1973 mit einer Änderung aus dem Jahr 1995.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Gammelshausen in der Sielenwangstraße und umfasst das Flurstück Nr. 319/2.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB wird ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Änderungen

Der Bebauungsplan „Breite“ gibt für das Plangebiet ausschließlich Satteldächer als zulässige Dachformen vor. Da das bestehende Gebäude bereits ein Walmdach aufweist und auch der geplante Neubau ein solches erhalten soll werden die zulässigen Dachformen um das Walmdach ergänzt. Um zu gewährleisten, dass sich ein solches in die vorhandene Dachlandschaft einfügt sollen die zulässigen Dachneigungen jedoch beibehalten werden.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlage: Textteil zum Bebauungsplan „Breite“

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.1.1.1 Ausnahmen nach § 2 Abs. 3, § 3 Abs. 3, § 4 Abs. 3, § 6 Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 8 Abs. 3, § 9 Abs. 3 sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO): Siehe Einschriebe im Plan
Anmerkung: Bei Z sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Unter- bzw. Dachgeschosse mit VÜ bzw. VD angefügt
 - 1.1.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.1.2.3 Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.1.2.4 Baumassenzahl (§§ 16 und 21 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Firststrichung und Stellung der Gebäude wie im Plan eingezeichnet
 - 1.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 sind ^{Bau NVO} ~~ausnahmsweise mit besonderer Genehmigung nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen~~ zulässig
 - 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG und §§ 12 und 21a BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen auch als Grenzbauten zulässig
~~Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstückfläche zulässig~~
der Garagen
Der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch 4,50 m betragen. Die Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden.
 - 1.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b u. Nr. 16 BBauG § 111 Abs. 1 LBO)
Die Sichtflächen müssen von jeder Sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 über die Straßenhöhe hinausragen.
 - 1.7 Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
hier: Leitungsrecht für Ferngasleitung, bzw. Fernwasserleitung der Blau-Lauter- Gruppe
 - 1.8 Flächen die mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Die mit Pf (Pflanzzwang) bezeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.
 - 1.9 Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)
hier: Rathaus u. Gemeindezentrum
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (3) BBauG und § 111 LBO)
 - 2.1. Gebäudehöhen (§ 73 (1) Nr. 7 LBO): Die max. Gebäudehöhen (Abstand zwischen festgelegter EFH und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) betragen 6,20 m. → bei II-Geschoßige Bauweise
 - 2.2. Dachform (§ 73 (1) Nr. 1 LBO): Siehe Einschriebe im Plan. Garagen können mit einem Satteldach ausgeführt werden.

Bebauungsplanänderung vom 25. April 1995.

 - 2.5. Dachaufbauten (§ 73 (1) Nr. 1 LBO) sind als Spitz-, Kasten- und Schleppgauben zulässig. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,20 m, vom First von mind. 0,80 m einzuhalten, die Länge darf höchstens 2,50 m betragen.

Bebauungsplanänderung vom 25. April 1995.

gestalten und dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (§ 16 LBO und § 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Gemeinde Gammelshausen

Gemeinderatssitzung am 24.09.2024
Sachbearbeiterin: Michelle Weigel, GVV Raum Bad Boll

Vorlage 14/24

TOP 6 ö: Grundsteuerreform 2025 - Beschluss Hebesatzsatzung ab 01.01.2025

I. Hintergrund

Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018, das das derzeitige System der Bewertung für unrechtmäßig erklärt hat, mussten Bundestag und Bundesrat bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung für die Grundsteuer schaffen. Zum 01.01.2025 tritt die neue Grundsteuerreform in Kraft.

Im Herbst 2019 wurde vom Bundestag die Reform der Grundsteuer beschlossen und dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Der Bundesrat hat am 08.11.2019 dem zugestimmt.

Das Land Baden-Württemberg hat die Option gewählt und ein eigenes Bewertungsmodell aufgestellt. Das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) wurde am 04.11.2020 vom Landtag verabschiedet. Am 13.11.2020 wurde das LGrStG im Gesetzblatt verkündet und ist seit 14.11.2020 in Kraft.

Insgesamt wird die Verwaltung die Grundsteuerreform aufkommensneutral umsetzen. Allerdings wird es im Zuge der gesetzlichen Neuregelung zu größeren Veränderungen bei den einzelnen Grundstückseigentümern kommen, da bei der Berechnung der Grundsteuer künftig nur noch der Bodenrichtwert und die Grundstücksgröße zugrunde gelegt wird. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung werden dabei künftig keine Rolle mehr spielen.

II. Änderung der Besteuerungsgrundlage

Grundsteuer bis 31.12.2024:

Gemäß § 60 Abs. 2 LGrStG findet bis einschließlich Kalenderjahr 2024 das Grundsteuergesetz vom 07.08.1973 in der Fassung der Änderung durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19.12.2008 weiter Anwendung. Die Höhe der Grundsteuer ergibt sich bis 31.12.2024 weiterhin aus dem vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag multipliziert mit dem jeweils gültigen kommunalen Hebesatz. Für die Grundsteuerpflichtigen bedeutet dies, dass eine Änderung der Grundsteuerhöhe wie bisher nur

dann erfolgt, wenn sich Grundsteuermessbetrag oder Hebesatz ändern.

Derzeit sind in der Gemeinde Gammelshausen folgende Hebesätze festgesetzt:

- Grundsteuer A in Höhe von 490 v.H.
- Grundsteuer B in Höhe von 490 v.H.

Grundsteuer ab 01.01.2025:

Auch über den 01.01.2025 hinaus wird es die Grundsteuer A und die Grundsteuer B geben. Beide Grundsteuern werden auch weiterhin über ein zwischen Finanzamt und Kommune aufgeteiltes Verwaltungsverfahren festgesetzt. Des Weiteren bleibt der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuermessbetrag weiterhin Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommune.

Die Berechnung und Festsetzung der **Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** erfolgt nach dem vereinfachten typisierten Ertragswertverfahren und entspricht damit dem Bundesmodell.

<u>Schritt 1:</u> Festsetzung des Grundsteuerwerts und Grundsteuermessbetrags als Bemessungsgrundlage durch das Finanzamt	Bemessungsgrundlage = (typisierter Reinertrag + Zuschläge) x Kapitalisierungsfaktor 18,6
<u>Schritt 2:</u> Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommune	Grundsteuer A= Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer A

Die Berechnung und Festsetzung der **Grundsteuer B für alle übrigen Grundstücke** erfolgt nach dem modifizierten Bodenwertmodell, das vom Bundesgesetz abweicht.

Für das modifizierte Bodenwertmodell werden zwei Kriterien angesetzt: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Auf die Bebauung kommt es damit nicht mehr an.

<u>Schritt 1:</u> Festsetzung des Grundsteuerwerts und Grundsteuermessbetrags durch das Finanzamt	Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert x Steuermesszahl 1,3 ‰
<u>Schritt 2:</u> Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommune	Grundsteuer B= Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer B

Für die Nutzung zu Wohnzwecken wird eine Vergünstigung von 30 % abgezogen.

Für baureife Grundstücke, welche jedoch unbebaut sind, räumt das Finanzamt keine Vergünstigung von 30 % ein, da das Grundstück nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Das hat zur Folge, dass diese Bauplatzgrundstücke künftig höher belastet werden als bebaute Grundstücke.

Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts durch das Finanzamt musste vorab von allen Grundsteuerpflichtigen eine Erklärung über den Bodenrichtwert und die Größe eines Grundstücks abgegeben werden.

Auch für sämtliche kommunale Grundstücke war eine solche Erklärung für die bebauten Grundstücke und unbebauten Grundstücke abzugeben.

Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2029. Zu diesem ist eine automatisierte Fortschreibung auf Grundlage der vorhandenen Daten anhand der aktualisierten Bodenrichtwerte vorgesehen.

III. Hebesatzsatzung

Nachdem ab 1. Januar 2025 in Baden-Württemberg nicht mehr das Grundsteuergesetz des Bundes, sondern das Landesgrundsteuergesetz für Baden-Württemberg (LGrStG) anzuwenden ist, war eine Neufassung des Satzungsmusters für eine Hebesatzsatzung notwendig.

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten (Hebesatz-) Satzung festgesetzt werden.

Bei der Grundsteuer können die Hebesätze zwar für mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge (§ 50 Abs. 2 LGrStG). Nach § 15 Abs. 1 LGrStG müssen die Finanzämter alle sieben Jahre eine Hauptfeststellung durchführen. Das formelle Gesetz gibt damit eine zeitliche Grenze für die Festsetzung der Hebesätze durch die Gemeinden vor. Für die Gemeinden bedeutet dies, **dass zum Ende des jeweiligen Hauptveranlagungszeitraums die Hebesätze zwingend durch Satzung neu festgesetzt werden müssen.**

Die Verwaltungsvorschläge sehen vor, dass im Verbandsgebiet alle Verbandsgemeinden der Mustersatzung des Gemeindetages folgen.

IV. Hauptveranlagungszeitpunkt

Geltungsdauer des Hauptveranlagungszeitraums

Beginn und Ende des Hauptveranlagungszeitraums ergeben sich aus §§ 15 und 41 LGrStG.

Hauptfeststellungszeitpunkt

Der erste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 1. Januar 2022 (§ 15 Abs. 3 LGrStG), der darauf folgende Hauptfeststellungszeitpunkt ist – sieben Jahre später – der 1. Januar 2029.

Hauptveranlagungszeitpunkt

Nach § 41 Abs. 1 LGrStG ist der Hauptveranlagungszeitpunkt der Hauptfeststellungszeitpunkt.

Beginn des Hauptveranlagungszeitraums

Die bei der Hauptveranlagung festgesetzten Messbeträge gelten von dem Kalenderjahr an, das zwei Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt (§ 41 Abs. 2 LGrStG). Der Hauptveranlagungszeitraum beginnt mit anderen Worten zwei Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt.

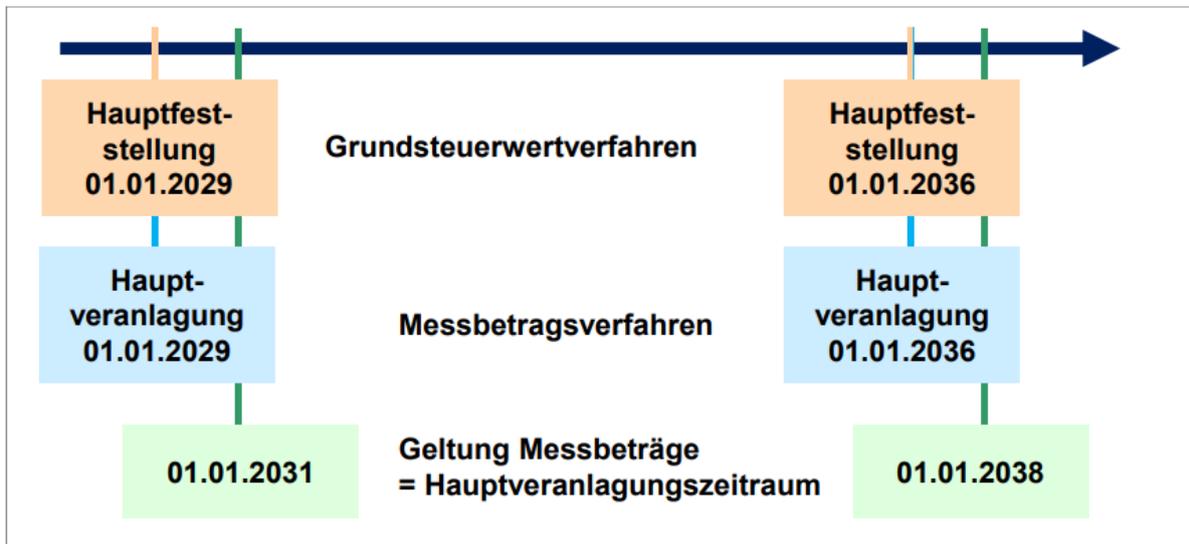
Erster Hauptveranlagungszeitpunkt und -zeitraum

Abweichend davon ist erster Hauptveranlagungszeitpunkt und gleichzeitig auch Beginn des ersten Hauptveranlagungszeitraums der 1. Januar 2025 (§ 59 Abs. 1 und 2 LGrStG).

Der erste Hauptveranlagungszeitraum erstreckt sich also vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2030:



Der sich daran anschließende Hauptveranlagungszeitraum beginnt dann am 1. Januar 2031 und endet am 31. Dezember 2037.



V. Bodenrichtwerte in Gammelshausen

Der Grundsteuerwert bemisst sich wie oben beschrieben aus der Grundstücksfläche, welche mit dem Bodenrichtwert multipliziert wird.

Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg haben zum 01.01.2022 die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen festgelegt. Demnach werden für alle Flurstücke verbindliche Bodenrichtwerte vorgegeben. Dies Bodenrichtwerte sind auf folgender Website zu finden: www.gutachterausschuesse-bw.de.

Die Bodenrichtwerte reichen in der Gemeinde Gammelshausen im Bereich der Grundsteuer B von 140,00 €/m² in den Gewerbe- und Industriegebieten bis hin zu 280,00 – 370,00 €/m² für Wohnbauflächen. Die Festlegung der Bodenrichtwerte- und Zonen erfolgte durch den Gutachterausschuss der Stadt Göppingen.

Aufgrund der verschiedenen Bodenrichtwerte in den einzelnen Verbandsgemeinden ist ein Vergleich im Verbandsgebiet nur bedingt möglich. Es gilt zu bedenken, dass der Bodenrichtwert in der Gemeinde Bad Boll beispielsweise grundsätzlich höher ist als in der Gemeinde Aichelberg. Somit muss der Hebesatz entsprechend der örtlichen Gegebenheiten individuell ermittelt werden.

VI. Grundsteueraufkommen seit dem Jahr 2020 in Gammelshausen

Für die Kommunen hat sich die Grundsteuer in den vergangenen Jahrzehnten zu einer wichtigen Ertragsquelle entwickelt. Die Entwicklung der Erträge der Grundsteuer A und Grundsteuer B stellen sich wie folgt dar:

	2020	2021	2022	2023	2024 (voraussichtlich lt. HH 24)
Grundsteuer A	9.135,11 €	9.079,10 €	9.014,57 €	9.518,15 €	9.200,00 €
Grundsteuer B	217.789,18 €	215.699,40 €	219.373,26 €	223.299,84 €	220.000,00 €

Auf die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) entfallen mit rund 9.000,00 € lediglich rund 4 % aller Grundsteuererträge. Künftig werden die Wohnhäuser der Land- und Forstbetriebe, die bisher unter die Grundsteuer A gefallen sind, der Grundsteuer B unterliegen.

Bei der aktuellen bis 31.12.2024 geltenden Grundsteuerermittlung spielt die Bebauung auf einem Grundstück die entscheidende Rolle. Neubauten in den Wohngebieten bzw. Gewerbeimmobilien begründen daher die Anstiege in den vergangenen Jahren. Da sich künftig die Grundsteuer B lediglich aus der Grundstücksgröße sowie dem Bodenrichtwert bemisst, wird sich die Grundsteuerlast prozentual sehr deutlich zu Lasten der Wohngebäude verschieben (Bodenrichtwert ist in Gewerbegebieten grds. deutlich niedriger als in Wohngebieten).

Die Gemeinden haben keine rechtliche Möglichkeit für Wohngebiete sowie Gewerbegebiete unterschiedliche Hebesätze festzusetzen.

VII. Prognostizierter Hebesatz ab 01.01.2025

Grundsteuer A:

In der Gemeinde Gammelshausen liegen zum derzeitigen Stand insgesamt rund 70 % aller Steuerobjekte vor. Die fehlenden Fallzahlen erachtet die Verwaltung als problemlos, da die Grundsteuer A von ihrer Größenordnung vernachlässigbar ist.

Die Simulation in der Finanzsoftware ergibt einen Hebesatz i. H. v. 1.031,84 v. H. Die Verwaltung schlägt vor den Hebesatz auf **990 v. H.** abzurunden.

Grundsteuer B:

In der Gemeinde Gammelshausen liegen zum derzeitigen Stand insgesamt rund 95 % aller Steuerobjekte vor. Aufgrund der hohen Fallzahlen kann bei der Grundsteuer B eine verlässliche Aussage bzgl. dem künftigen Hebesatz getroffen werden.

Die Simulation in der Finanzsoftware ergibt einen Hebesatz i. H. v. 333,76 v. H. Die Verwaltung schlägt vor den Hebesatz auf **350 v. H.** aufzurunden.

Die Daten, die im Transparenzregister des Landes BW für die Gemeinde veröffentlicht sind, wurde von der Verwaltung auf Plausibilität geprüft. Die Daten im Transparenzregister stimmen mit unseren Daten in Infoma überein.

VIII. Vergleich mit Verbandsgemeinden (Stand: 09.09.2024)

Grundsteuer A:

Gemeinde	Hebesatz aktuell	Hebesatz Simulation
Aichelberg	540 v. H.	699,84 v. H.
Bad Boll	370 v. H.	579,30 v. H.
Dürnau	400 v. H.	599,70 v. H.
Gammelshausen	490 v. H.	1.031,84 v. H.
Hattenhofen	380 v. H.	730,42 v. H.
Zell u. A.	350 v. H.	465,30 v. H.

Grundsteuer B:

Gemeinde	Hebesatz aktuell	Hebesatz Simulation
Aichelberg	520 v. H.	276,01 v. H.
Bad Boll	450 v. H.	227,74 v. H.
Dürnau	400 v. H.	287,10 v. H.
Gammelshausen	490 v. H.	333,76 v. H.
Hattenhofen	380 v. H.	197,79 v. H.
Zell u. A.	380 v. H.	226,42 v. H.

IX. Beispiele

Grundsteuer A – landwirtschaftliches Flurstück:

Ein Bürger zahlt für ein Flurstück derzeit eine Grundsteuer A i. H. v. 12,00 € (Messbetrag: 2,45 €).

$$\rightarrow 2,45 \text{ €} \times 490 \text{ v. H.} = 12,00 \text{ €}$$

Im Zuge der Grundsteuerreform hat sich der Messbetrag für das gleiche Flurstück auf 3,08 € erhöht. Bei Umsetzung des Verwaltungsvorschlages auf einen Hebesatz von 990 v. H. ergibt sich eine Grundsteuer i. H. v. 30,49 €.

$$\rightarrow 3,08 \text{ €} \times 990 \text{ v. H.} = 30,49 \text{ €}$$

Es ergibt sich eine Erhöhung von insgesamt 18,49 € d. h. um 39 %.

Grundsteuer B - Einfamilienhaus:

Ein Bürger zahlt für sein Wohngebäude derzeit eine Grundsteuer B i. H. v. 309,39 € (Messbetrag 63,14 €). Es handelt sich um ein Einfamilienhaus.

$$\rightarrow 63,14 \text{ €} \times 490 \text{ v. H.} = 309,39 \text{ €}$$

Im Zuge der Grundsteuerreform hat sich der Messbetrag für das gleiche Gebäude auf 147,97 € erhöht. Bei Umsetzung des Verwaltungsvorschlages auf einen Hebesatz von 350 v. H. ergibt sich eine Grundsteuer i. H. v. 517,90 €.

Es ergibt sich eine Erhöhung von insgesamt 208,51 € d. h. um 59 %.

Berechnung Steuermesszahl: Das Grundstück ist 542 m² groß und der Bodenrichtwert beträgt 300 €/m². Somit ergibt sich ein Grundsteuerwert von 162.600,00 €. Da das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt wird, erfolgt eine Ermäßigung um 30 % d. h. auf 113.820,00 €. Dieser Grundsteuerwert wird mit der Steuermesszahl multipliziert (1,3 1,3 ‰ = 0,0013). Hierdurch ergibt sich der Steuermessbetrag von 147,97 €.

Grundsteuer B – Eigentumswohnung:

Ein Bürger zahlt für seine Eigentumswohnung derzeit eine Grundsteuer B i. H. v. 416,50 € (Messbetrag 85,00 €).

➔ 85,00 € x 490 v. H. = 416,50 €

Im Zuge der Grundsteuerreform hat sich der Messbetrag für die gleiche Wohnung auf 80,63 € reduziert. Bei Umsetzung des Verwaltungsvorschlages auf einen Hebesatz von 350 v. H. ergibt sich eine Grundsteuer i. H. v. 282,21 €.

Es ergibt sich eine Reduzierung von insgesamt 134,29 € d. h. um 31 %.

III. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen beschließt ab dem 01.01.2025 einen Hebesatz von 990 v. H. für die Grundsteuer A.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen beschließt ab dem 01.01.2025 einen Hebesatz von 350 v. H. für die Grundsteuer B.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen stimmt der beigefügten Satzung über die Erhebung der Grund- und Gewerbesteuer ab dem 01.01.2025 zu.

Bad Boll, 09.09.2024

gez. Michelle Weigel

Anlagenübersicht

- Anlage 1: Satzung über die Erhebung der Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Satzung über die Erhebung der Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen am 24.09.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Steuererhebung

- (1) Die Gemeinde Gammelshausen erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.
- (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Gammelshausen und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Gammelshausen.

§ 2

Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
2.
 - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 990 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 350 v.H.,
2. für die Gewerbesteuer auf 400 v.H.

der Steuermessbeträge.

§ 3

Geltungsdauer

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals ab dem Kalenderjahr 2025.

§ 4

Grundsteuerkleinbeträge

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Gammelshausen, 24.09.2024

Kohl
Bürgermeister

Baugebiet „Letten II“: Sachstandsbericht zum Bauherrenmodell

Sachlage:

Der Gemeinderat Gammelshausen hatte am 14.12.2021 u. a. beschlossen, die Bauplätze 10 (426 m²) und 11 (412 m²) für ein Bauherrenmodell zu veräußern. Für diese Bauart gingen bei der Gemeinde seinerzeit **zwei** gemeinschaftlich verfasste Bewerbungen ein. Die erstplatzierte Bewerbung scheiterte am Ende durch das Abspringen von zwei der insgesamt drei Parteien. Bei den drei Parteien der zweiten Bewerbung bestand zu diesem Zeitpunkt kein Interesse mehr.

Am 27.02.2024 sprach sich der Gemeinderat erneut für eine Ausschreibung dieser Plätze aus, um dem Bauherrenmodell eine weitere Chance zu geben. Hierauf ging bei der Gemeinde **eine** gemeinschaftlich verfasste Bewerbung ein. Diese scheiterte nun aus persönlichen Gründen leider erneut.

Sicht der Verwaltung:

Allgemein muss festgehalten werden, dass sich das Interesse für diese gemeinschaftliche Bauform im Baugebiet „Letten II“ sehr in Grenzen hielt, da – abgesehen von der aktuellen Bauzins- und Baukostensituation – es eine ungemein hohe Herausforderung darstellt, zum einen drei Bauherren zu finden und im Weiteren ggf. unterschiedliche Interessen dreier Bauherren miteinander zu vereinen.

Nachdem bereits die zweite Ausschreibung für das Bauherrenmodell gescheitert ist schlägt die Verwaltung vor, dieses bei den künftigen Vergaberunden im Gebiet „Letten II“ nicht weiter zu verfolgen. Da das zusammenhängende Baufenster der beiden Grundstücke prädestiniert ist für ein kleines Reihen- oder Kettenhaus sollte die Option, dafür ggf. einen Bauträger zu finden, geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Ausführungen der Verwaltung zum Bauherrenmodell.**
- 2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, Optionen für die Erstellung eines Reihen- oder Kettenhauses auf den Grundstücken mit den Bauplatznummern 10 und 11 zu prüfen und dem Gemeinderat hierüber zu berichten.**

Gammelshausen, 24.09.2024



Daniel Kohl
Bürgermeister

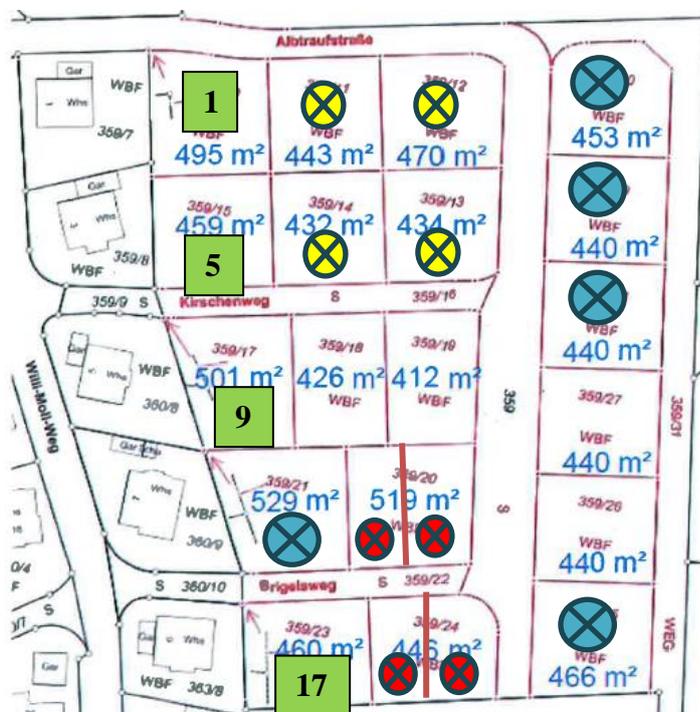
Baugebiet „Letten II“: Beratung und Beschluss über die Ausschreibung weiterer Bauplätze

Sachlage:

Seit der Erschließung des Baugebiets „Letten II“ konnte die Gemeinde Gammelshausen insgesamt 9 Bauplätze veräußern, die sich wie folgt zusammensetzen:

zwei Plätze für Einfamilienhäuser (☒) **und vier Plätze für Doppelhaushälften** (☒).

Zum Verkauf ausstehend sind aktuell **vier Plätze für ein Bauträgermodell** (☒).



Sicht der Verwaltung:

Die Nachfrage, insbesondere für Einfamilienhäuser, ist groß und aufgrund des Nichtzustandekommens des geplanten Bauherrenmodells auf zwei Bauplätzen, mit deren Erlösen die Gemeinde in 2024 fest gerechnet hatte, könnten bzw. sollten im laufenden Jahr **zwei** weitere Bauplätze auf den Markt gegeben werden.

Um das Gebiet planerisch gleichmäßig zu entwickeln sieht die Verwaltung die 4. Ausschreibungsrunde in den westlich gelegenen Grundstücken. Angeboten werden könnten demnach die Grundstücke mit den Nummern 1, 5, 9 und 17 (s. o.).

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die öffentliche Bekanntmachung mit der Richtlinie zur Bauplatzvergabe im Baugebiet „Letten II“ (4. Ausschreibungsrunde) im Mitteilungsblatt am 04.10.2024 zu veranlassen und gemäß dieser zum 07.10.2024 mit dem Bewerbungsverfahren zu beginnen (Bewerbungsende: 04.11.2024).

- 2. Ausgeschrieben werden sollen die Bauplätze mit den Nummern 1, 5, 9 und 17 – nur zwei Bauplätze davon werden schlussendlich in 2024 verkauft.**
- 3. Auch bei der 4. Ausschreibungsrunde bleiben die Vergaberichtlinien und -kriterien, das Vergabeverfahren sowie die Bauplatzpreise unverändert bestehen und werden in der Ausschreibung erneut umfassend dargestellt.**

Gammelshausen, 24.09.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Kohl'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'D'.

Daniel Kohl
Bürgermeister