



## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Feststellung von Beschlussfähigkeit und Tagesordnung sowie Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 23. September 2024
- 2 Bekanntgaben
- 3 Projektvorstellung einer Siedlung für Mini-Ferienhäuser in Buchenbach  
Vorlage: BV/083/2024
- 4 Regionalplanänderung "Holzwerk Rötenbach";  
Offenlagebeschluss und Durchführung des  
Beteiligungsverfahrens  
Vorlage: BV/081/2024
- 5 Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Einrichtung einer zentralen Schlauchwerkstatt mit Schlauchpool, einer zentralen Atemschutzwerkstatt und Waschzentrum für die Feuerwehren im Dreisamtal  
Vorlage: BV/080/2024
- 6 Erlass einer Hebesatzsatzung  
Vorlage: BV/077/2024
- 7 Antrag auf Fahrgeschwindigkeitsreduzierung für die L128 zwischen Ortsausgang Buchenbach/Am Hitzenhof und Einmündung Spirzenstraße  
Vorlage: BV/078/2024
- 8 3. Änderung Bebauungsplan Hirschenhof Wagensteig;  
weiteres Verfahren  
Vorlage: BV/079/2024
- 9 Fragestunde
- 10 Wünsche und Anregungen

## Öffentlicher Teil

### zu 1 **Feststellung von Beschlussfähigkeit und Tagesordnung sowie Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 23. September 2024**

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die ordentliche Einladung fest. Danach stellt er die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 23. September 2024 zur Abstimmung. Das Gremium genehmigt die Niederschrift.

### zu 2 **Bekanntgaben**

Der Bürgermeister gibt den Anwesenden das Folgende bekannt:

- **Zensus 2022**  
Im Rahmen des Zensus werden grundlegende Daten über die Bevölkerung und die Wohnungssituation erhoben. Buchenbach hat hiermit zum 15.05.2023 3.189 Einwohner.
- **Kindergarten St. Josef in Unteribental**  
Im Kindergarten St. Josef wurde ein neuer Elternbeirat gewählt.
- **Baugebiet „Am Hitzenhof“**  
Der Mehrerlös aus dem Verkauf des Grundstücks Flst. Nr. 758, Gemarkung Buchenbach, sollte auf Beschluss des Gemeinderats für soziale Zwecke Verwendung finden. Entsprechend dem damaligen Willen des Gemeinderats, hat das Rechnungsamt den Betrag von 312.000 € nun gesondert angelegt.
- **Plakatierung**  
Die Untere Baurechtsbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald ist derzeit mit einzelnen Werbeanlagen im Ortsteil Falkensteig befasst. In diesem Rahmen sei nun darauf hingewiesen worden, dass es im Hinblick auf transparente und Regelungen ggf. hilfreich sein könne, wenn die Gemeinde eine entsprechende Gestaltungssatzung erlasse.
- **Alte Schule Falkensteig**  
Der Bürgermeister berichtet, dass sich GR Riesterer bereit erklärt habe die Hausmeistertätigkeit für die „Alte Schule“ Falkensteig zu übernehmen. Dies erfolge als geringfügig Beschäftigter.
- **Tag des offenen Denkmals 2025**  
Der Bürgermeister berichtet, dass er durch Herrn von Gayling angesprochen worden sei. Im Rahmen des Tags des offenen Denkmals wolle dieser auf der Burg Wiesneck, ein Minnesang-Festival durchführen und habe hier um Unterstützung gebeten. Der Bürgermeister erklärte, dass eine Unterstützung über die aktive Bewerbung des Festivals über den Tourismus Dreisamtal e.V., dessen Mitglied man sei, erfolgen soll und die Gemeinde so ihren Beitrag leisten könne.
- **Urnengräber**  
Im Jahr 2024 waren in Buchenbach zahlreiche Sterbefälle zu verzeichnen, daher ist ein Bedarf an weiteren Grabstellen für Urnen entstanden. Für die Anlage dieser Urnengräber habe Bauamtsleiter Wehrle nun ein Konzept erstellt. Herr Wehrle erläutert seine Konzeption, welche die Anlage weiterer Urnen-Erdgräber und Urnenstelen umfasst. Für die Anlage der Urnen-Erdgräber sowie einiger weiterer Stelen sollen daher Haushaltsmittel in den Haushaltsplan 2025 eingestellt werden. Zwei Stelen werden jedoch noch in diesem Jahr beschafft und aufgestellt. Die jeweiligen Standorte für Stelen und Erdgräber erläutert er am Friedhofsplan.

Danach fragt GR Schuler nach der im Gemeinderat schon diskutierten Idee einer Urnenwand an der Aussegnungshalle. Der Bürgermeister antwortet, dass davon im Hinblick auf die Sanierung des Gebäudes im Rahmen des Landessanierungsprogramms Abstand genommen

wurde. Zu den Urnenstelen verweist er darauf, dass der Gemeinderat sich diese vor einem Erwerb anschauen sollte, sofern es sich dabei um neue Modelle handeln sollte. Herr Wehrle antwortet, dass keine neuen Modelle angeschafft werden sollen; es handle sich hier um die bereits auf dem Friedhof verbauten Ausführungen der Firma Kronimus.

Der Gemeinderat nimmt die vorgestellten Maßnahmen zur Bereitstellung von Urnengräbern zustimmend zur Kenntnis.

### **zu 3        Projektvorstellung einer Siedlung für Mini-Ferienhäuser in Buchenbach Vorlage: BV/083/2024**

Herr Patric Heizmann plant auf den Grundstücken Flst. Nrn. 63 und 63/2 in Buchenbach eine Siedlung für Mini-Ferienhäuser als Erweiterung des touristischen Angebots für Buchenbach zu realisieren. Ziel ist die Schaffung einer Ferienhaussiedlung in ökologischer Bauweise. Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14. Oktober 2024 wird dem Gremium und der Öffentlichkeit nun die konkrete Projektidee vorgestellt.

Zu Beginn der Beratung begrüßt der Bürgermeister Herrn Patric Heizmann und bittet ihn sein Projekt vorzustellen

Herr Heizmann stellt sich den Anwesenden als möglicher Investor für ein touristisches Projekt in Buchenbach vor.

Nachdem er betont hatte, dass er extrem Heimat verbunden sei und deshalb im Dreisamtal ein Projekt umsetzen wolle, erläutert er dem Gremium seinen bisherigen Lebensweg. Insbesondere geht er darauf ein, wie er in Kirchzarten aufgewachsen sei. Er habe dort zunächst einen Ausbildungsberuf zum Radio- und Fernsehtechniker erlernt, später jedoch 14 Bücher geschrieben und ein Online-Unternehmen für Fitness und Nahrungsergänzungsmittel gegründet. Aus diesem Grunde verfüge er auch bei den Banken über den erforderlichen Rückhalt, um ein entsprechendes Projekt in Buchenbach stemmen zu können.

Aufgrund seiner Verbundenheit zum Dreisamtal habe er nach der Möglichkeit eines Grundstückserwerbs Ausschau gehalten. Hierbei sei er mit Herrn Freiherr von Gayling in Kontakt gekommen. Nach mehreren Gesprächen habe sich so für ihn die Möglichkeit aufgetan, ein geeignetes Grundstück am Ortseingang von Buchenbach erwerben zu können. Danach habe er den Bürgermeister aufgesucht und gefragt, mit welchem Projekt - das ihm auch Spaß mache - er Buchenbach helfen könne. Schnell sei man dabei auf ein touristisches Angebot gestoßen. Bei näherer Prüfung habe er aber festgestellt, dass ein größeres Hotel-Projekt in Buchenbach nicht funktionieren würde. Gleichzeitig habe er jedoch das Mini-Ferienhaus-Projekt in Löffingen und Herrn Ortlieb als Projektentwickler kennengelernt. Deshalb sei er zur Auffassung gelangt, dass ein vergleichbares Projekt am Ortseingang von Buchenbach ebenfalls Sinn machen könne. Er verwies darauf, dass er bereits zweimal Gelegenheit hatte den Gemeinderat über sein Projekt zu informieren. Dabei konnte er feststellen, dass wenig Gegenwehr aber viele Fragen vorhanden waren.

Grundsatz sei es für ihn, dass das Projekt in die Landschaft und das Dreisamtal passen müsse. Als Vorteile für Grund für Buchenbach sieht er im Wesentlichen die Möglichkeit zur Gestaltung eines attraktiveren Ortseingangs, eine Belebung der Gastronomie sowie die Schaffung eines Multifunktionsraumes, der auch von Vereinen genutzt werden könne. An dieser Stelle betont er, dass er aber nur als Investor für das Projekt auftreten werde. Die Umsetzung und der Betrieb des würden durch Herrn Ortlieb übernommen, der ein erfahrener Projektentwickler und Betreiber sei. Weiter betont er, dass es ihm vor allem wichtig sei, dass er das Projekt geeigneter Stelle umzusetzen könne. Er klebe daher nicht an dem von ihm erworbenen Grundstück und könnte sich eine Realisierung auch auf alternativen Flächen vorstellen.

Der Bürgermeister erklärt, dass er bereits Gespräche mit den Fachbehörden und Tourismusfachleuten geführt habe. Dabei konnte er feststellen, dass es sich hier um ein tolles Projekt handle. Der Standort am Ortseingang von Buchenbach sei jedoch tatsächlich ungeeignet. Er sagt weiter, dass Herr Heizmann sicher ein tolles Tauschgrundstück in der Hand habe und zur Realisierung dieses Ferienhaus-Projektes besser geeignetes Grundstück in Buchenbach gefunden werden könne. Er ruft die Anwesenden auf, ihm Vorschläge oder Angebot zu passenden Grundstücken zukommen zu lassen.

Gemeinderat Ganz sieht das Projekt grundsätzlich positiv und hält es für eine gute Idee. Er verweist jedoch darauf, dass landwirtschaftliche Nutzflächen den Landwirten vorbehalten bleiben sollten. Nur bei einem sehr gewichtigen öffentlichen Interesse dürfe davon abgewichen werden. Dies sehe er so beim vorliegenden Projekt nicht. Hier entstehe eine ganz neue Streusiedlung; dies würde dem Schutz des Außenbereichs widersprechen.

Auch Gemeinderat Riesterer findet die Projekt Idee gut, er sehe jedoch, dass der Standort nicht wirklich geeignet sei. Er verweist darauf, dass seine Fraktion der Landwirtschaft im Kommunalwahlkampf Unterstützung zugesagt habe. Insofern schließe er sich nun der Auffassung von Gemeinderat Ganz an.

Gemeinderat Schuler verweist darauf, dass die Siedlung, aufgrund des Grundstückszuschnitts zu einem lang gestreckten Riegel werde, der den Zugang zu den rückliegenden Grundstücken fast unmöglich mache. Die Lage des Grundstücks sei daher zur Realisierung eines solchen Projektes grundsätzlich ungünstig.

Herr Heizmann erwidert hierauf, dass er nicht am diesem Standort hänge und auch mit einem anderen für das Projekt geeigneteren Grundstück glücklich werde.

Daraufhin fasst der Bürgermeister nochmals die vorausgegangenen Wortmeldungen und Hinweise in einem Beschlussvorschlag zusammen, den er danach zur Abstimmung stellt.

#### **Beschluss/einstimmig**

- 1.) **Der Gemeinderat beschließt bei 1 Enthaltung: Die Errichtung einer Ferienhaussiedlung in der Gemeinde Buchenbach wird begrüßt.**
- 2.) **Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Verwaltung zu beauftragen zusammen mit dem Investor einen geeigneten Standort zu suchen, da der vorgeschlagene Standort aus dem Gesichtspunkt des Landschaftsbildes für nicht geeignet gehalten wird.**

#### **zu 4 Regionalplanänderung "Holzwerk Rötenbach"; Offenlagebeschluss und Durchführung des Beteiligungsverfahrens Vorlage: BV/081/2024**

Der Bürgermeister verweist auf die umfassende Beratungsvorlage. In seiner Sitzung vom 18. Juli 2024 hat der Regionalverband Südlicher Oberrhein die Verbandsversammlung mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 9 ROG zur **Regionalplanänderung "Holzwerk Rötenbach" beauftragt.**

Die ante-holz GmbH (im Folgenden: Fa. Ante) plant, nach Übernahme und Wiederinbetriebnahme des Holzwerks Rötenbach 2021, dieses zu einem integrierten Standort (einschließlich Brettsperrholz- und Pelletproduktion) folgenden Umfangs auszubauen:

#### **Sägewerk**

*Die Rundhölzer werden im Sägewerk (ca. 3,4 ha) zu Schnittholz verarbeitet. Hier werden die angelieferten und bereits sortierten Holzstämmen für die weitere Verwertung mittels effizienten*

und präzisen Verarbeitungsprozessen zur benötigten Form geschnitten. Die Halle hat eine Fläche von voraussichtlich 12.000 qm nebst Nebenflächen von 10.000 qm. Zum Sägewerk gehören zudem Lager- und Rangierflächen von 12.000 qm.

### **Schnittholztrocknung**

Die Schnittholztrocknung (ca. 1,6 ha), in die das Holz aus dem Sägewerk verbracht wird, ist nordöstlich der Sägehalle und westlich der Hobelhalle angeordnet. [ . . . ] Die Trockenkammern selbst haben eine Fläche von ca. 8.000 qm nebst Nebenflächen von ca. 8.000 qm.

### **Pelletwerk**

Anfallende Hackschnitzel und Sägespäne werden im Pelletwerk (ca. 2,7 ha) zu Holzpellets weiterverarbeitet [ . . . ] Die Pelletanlage selbst hat eine Grundfläche von ca. 6.000 qm, die zugehörigen Silos von 3.000 qm, nebst Neben-, Rangier und Lagerflächen für Sackware von 19.000 qm. [ . . . ]

### **Hobelwerk**

Nach der Trocknung der Schnitthölzer müssen diese im Hobelwerk (ca. 3,8 ha) sortiert und auf genaues Maß gebracht werden. Die Hobelhalle hat dabei eine Grundfläche von ca. 8.000 qm nebst Neben-, Rangier- und Lagerflächen von ca. 30.000 qm. [ . . . ]

### **Leimholz/Weiterverarbeitung**

Als weiterer Verarbeitungsprozess soll das Holz im Leimholzwerk (ca. 8,3 ha) verarbeitet werden. Als zweiter Schritt sollen Holzbaumodule und Elemente für den Hausbau hergestellt werden. [ . . . ] Das Leimholzwerk einschließlich sonstiger Weiterverarbeitung und der Modulbauabteilung findet in einer Halle mit 16.000 qm nebst Neben-, Rangier- und Lagerflächen von 67.000 qm statt. [ . . . ]

### **Verwaltung, Instandhaltung, Infrastruktur, Mitarbeiterparkplätze**

Neben den Flächen für den Prozessablauf benötigen die Infrastrukturbereiche rund 3,8 ha. Dazu gehören Flächen für Verwaltung (600 qm), Instandhaltung (18.000 qm), sonstige Lagerflächen (15.000 qm), innere Erschließung (2.000 qm) und Werkszufahrt (500 qm). Des Weiteren sind für den Betrieb 150 Mitarbeiterparkplätze erforderlich. Diese werden in einem Holzparkhaus mit einer Grundfläche von ca. 1.500 qm untergebracht.

**Das Vorhaben bzw. die dafür erforderliche Bauleitplanung steht im Widerspruch zum Regionalplan Südlicher Oberrhein**, Plansatz 2.4.2.1 (Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe, Ziel der Raumordnung). Der Planungsausschuss des Regionalverbands Südlicher Oberrhein hat am 09.02.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Regionalplanänderung "Holzwerk Röttenbach" beschlossen (vgl. DS PIA 02/23). Der

zwischenzeitlich erarbeitete Entwurf zur Änderung des Regionalplans sieht eine Ergänzung der Plansätze 2.4.2.1 und 2.4.2.4 vor (vgl. Ziff. 5). Mit dem Beschluss kann zudem der nächste Verfahrensschritt, d. h. die Durchführung des Offenlage- und Beteiligungs-verfahrens für diese Regionalplanänderung, gestartet werden.

Zur **Verkehrsentwicklung** wird darauf verwiesen, dass der Standort verkehrlich günstig liege. Durch den direkten Anschluss an das überregionale Straßennetz (**Bundesstraße B 31**, Landesstraße L 182) **könnten die erforderlichen Schwerverkehre vergleichsweise verträglich abgewickelt werden**. (Ein späterer Neubau der Anschlussstelle Röttenbach ist dabei unberücksichtigt, kann jedoch zu einer weiteren Verbesserung der Erreichbarkeit beitragen.)

Zur **Entwicklung des Schwerlastverkehrs liegt kein gesondertes Fachgutachten vor**. Nach Darlegung der Fa. Ante beträgt die Einschnittskapazität des Werks aktuell 450.000 Festmeter (fm) pro Jahr. Diese Kapazität wird durch die geplante Erweiterung auf 500.000 fm erhöht. Analog steigt die Rundholzanfuhr (35 fm pro LKW, an 250 Tagen pro Jahr) von 51,4 auf 57,1 LKW pro Tag.

Die Abschätzung der Transporte auf der Seite des Warenausgangs ist stark davonabhängig, wie hoch der Anteil bzw. die Tiefe der Weiterverarbeitung am Standort ist und wie viel Holz (Hackschnitzel, Sägespäne) am Standort selbst (energetisch) verwertet wird. Die heute am Standort anfallenden Schnittholze, Hackschnitzel und Sägespäne ergeben zusammen einen Transportbedarf im Warenausgang von (maximal) 63,9 LKW pro Tag. Mit der geplanten Werkserweiterung wären es (im Fall der weitüberwiegenden Weiterverarbeitung zu Hobelware, Leimholz und Pellets sowie der energetischen Verwertung am Standort) voraussichtlich 40,3 LKW pro Tag.

Bei seiner Einführung nimmt der Bürgermeister besonders auf die in den vorliegenden Unterlagen geschätzte Mehrbelastung durch den Schwerlastverkehr Bezug. Diese beruhe im Wesentlichen nicht auf den belastbaren Daten eines Fachgutachtens, sondern lediglich auf den Annahmen der Firma Ante. Dabei wird der Schätzung der zusätzlichen Mehrbelastung zu Grunde gelegt, dass das Werk in seiner jetzigen Form schon an der Auslastungsgrenze arbeite. Dies sei jedoch nicht der Fall. Gehe man von tatsächlichen aktuellen Auslastung aus, so müsste die Mehrbelastung nicht bei 40 LKW, sondern bei täglich mindestens 60 zusätzlichen Lkw liegen.

Betrachte man die jetzt schon prekäre Belastungssituation der B31, so würden sich die Gefahren und Belastungen für den Ortsteil Falkensteig in unzumutbarer und nicht vertretbarer Weise weiter verschlimmern.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung, sich gegen die vorgeschlagene Regionalplanänderung auszusprechen und gleichzeitig ein gesondertes Fachgutachten über die Auswirkungen des Schwerlastverkehrs, insbesondere für die Bundesstraße 31 und ggf. Ausweichstrecken zu fordern.

GR Riesterer verweist darauf, dass nicht nur die B31, sondern auch die L128 aufgrund der regelmäßig anfallenden Umleitungsverkehre durch den zusätzlichen Schwerlastverkehr betroffen sein wird. Betrachte man die Kapazitäten des geplanten Werkes, so dränge sich die Einschätzung auf, dass eine Auslastung alleine durch regionales Holz nicht möglich sein werde. Er befürchtet daher, dass zur Auslastung des Werkes auch ein Zukauf außerhalb der Region stattfinden werde, was die verkehrliche Belastung abermals erhöhen werde.

GR Schuler ergänzt, dass sich der Schwerlastverkehr – zu der auch Busse gehören - beim Ausfall der Höllentalbahn um weitere 10% erhöhe. Zusammengerechnet sei der Schwerlastverkehr dann untragbar.

GR Stiegeler gibt zu bedenken, dass die Größe dieses Werks dazu geeignet sei, die 4 in der Region bestehenden Werke in der Existenz zu bedrohen und man auch eine Verantwortung für die Arbeitsplätze in der eigenen Gemeinde habe

GR Fehr verweist auf die Diskrepanz zwischen Zahlen die vom Werk genannt werden und den Zahlen aus dem Gutachten. Lege stelle man diese Werte gegenüber, so seien die daraus gezogenen Aussagen nicht schlüssig.

Nach eingehender Beratung fasst der Bürgermeister die wesentlichen Argumente nochmals zusammen:

Die tatsächlich zu erwartende Zunahme des Schwerlastverkehrs wurde nicht ausreichend durch ein geeignetes Fachgutachten untersucht und bewertet. Der in den vorgelegten Unterlagen beschriebene Zuwachs des Schwerlastverkehrs wird als zu deutlich niedrig angezweifelt. Es muss vor allem davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund des Ausbaus des Holzwerks Röttenbach die Gesundheits- und Unfallgefahren für die Einwohner des Ortsteils Falkensteig durch Schwerlastverkehr erheblich erhöhen. Aufgrund der durch Verkehrsbehinderungen auf der Bundesstraße 31 regelmäßig verursachten und über die Kreisstraße 4907 (Spirzenstraße) sowie die Landstraße 128 (Hauptstraße) geführten Umleitungsverkehre, ist hiervon auch die Ortslage Buchenbach erheblich

betroffen. Die Gemeinde Buchenbach fordert deshalb weiter, die tatsächlichen Auswirkungen des zunehmenden Schwerverkehrs auf die Verkehrslage der Bundesstraße 31 und der Ausweichstrecken mittels eines geeigneten Fachgutachtens zu untersuchen.

Danach ruft der Bürgermeister den Beschlussvorschlag und ruft zur Abstimmung auf.

#### **Beschluss/einstimmig**

Der Gemeinderat lehnt die geplante Regionalplanänderung "Holzwerk Röttenbach" ab.

#### **zu 5      Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Einrichtung einer zentralen Schlauchwerkstatt mit Schlauchpool, einer zentralen Atemschutzwerkstatt und Waschzentrum für die Feuerwehren im Dreisamtal Vorlage: BV/080/2024**

Der Bürgermeister erläutert, dass bereits im Jahr 2020 der öffentlich-rechtliche Vertrag für eine zentrale Schlauchwerkstatt der Feuerwehren im Dreisamtal abgeschlossen wurde. Mit diesem wurde für die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und St. Peter ein Schlauchpool gebildet.

Zwischenzeitlich wurden die notwendigen Grundlagen zur Erweiterung um einen Atemschutzpool gebildet. Hierzu haben sich die Wehren – wie seinerzeit bei den Schläuchen – auf einen gemeinsamen Qualitätsstandard der Gerätschaften geeinigt.

Der nun vorliegende Entwurf erweitert und ergänzt den bestehenden Vertrag entsprechend. Durch die Poollösungen ist gewährleistet, dass die Einsatzfähigkeit jederzeit gegeben ist. Die Gemeinden nutzen hierfür gemeinsam die Infrastruktur der Freiwilligen Feuerwehr Kirchzarten. Diese betreibt zudem ein zentrales Waschzentrum, in dem die Feuerwehrkleidung aller Wehren gereinigt wird.

Die Wartung und Pflege erfolgt durch die hauptamtlichen Gerätewarte der Gemeinde Kirchzarten. Für alle beteiligten Wehren ergibt sich daraus auch eine Entlastung der ehrenamtlichen Gerätewarte.

Ersatz- und Neubeschaffungen für die Pools werden durch die Gemeinde Kirchzarten nach den festgelegten Standards beschafft und nach dem prozentualen Verhältnis einzubringenden Sollbestückungen weiterberechnet.

Für die Leistungen der Schlauchwerkstatt, der Atemschutzwerkstatt und des Waschzentrums sind Jahrespauschalen festgelegt. Die Zusammenarbeit der Wehren in diesen Bereichen hat sich sehr bewährt. Nach kurzer Aussprache ruft der Vorsitzende zur Abstimmung auf. Es ergeht der nachfolgende Beschluss.

#### **Beschluss/einstimmig**

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Einrichtung einer zentralen Schlauchwerkstatt mit Schlauchpool, einer zentralen Atemschutzwerkstatt und Waschzentrum für die Feuerwehren im Dreisamtal, mit Rückwirkung zum 01.01.2024 zu.

**zu 6 Erlass einer Hebesatzsatzung**  
**Vorlage: BV/077/2024**

Der Bürgermeister verweist auf die Beratungsunterlagen und erläutert, dass bislang die Hebesätze für die Grundsteuer A, B und die Gewerbesteuer im Rahmen der Haushaltssatzung festgesetzt worden seien.

Um einen reibungslosen Ablauf für das am 01.01.2025 neu in Kraft tretende Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg zu gewährleisten, werde eine Festsetzung der neuen Hebesätze aber bereits im Herbst notwendig.

Gemäß § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) könnten die Hebesätze für die Grundsteuer und der Gewerbesteuer alternativ in einer Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Der Gemeindetag Baden-Württemberg stelle ein Muster für eine Hebesatzsatzung zur Verfügung. Die vorgelegte Satzung entspreche der Mustersatzung.

Rechnungsamtsleiterin Reichmann erläutert die Grundlagen für den Erlass einer Hebesatzsatzung für das Erheben der Grund- und Gewerbesteuer für Buchenbach

**Gewerbesteuer:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Hebesatz für die Gewerbesteuer unverändert bei 340 v.H. zu belassen.

**Grundsteuer:**

Der Aufkommensneutrale Grundsteuerhebesatz 2025 für die Gemeinde Buchenbach wird im Transparenzregister zwischen 184-204 v.H. ausgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt folgende Hebesätze bei der Grundsteuer:

|                |          |
|----------------|----------|
| Grundsteuer A: | 390 v.H. |
| Grundsteuer B: | 260 v.H. |

Im Anschluss erteilt der Bürgermeister Herr GR Ganz, welcher in einem Steuerberatungsbüro arbeite, das Wort. Dieser führt aus, dass bei der Grundsteuer A bislang auch die Wohnnutzung der Landwirte enthalten war. Nun seien die entsprechenden Grundstücksteilflächen für die Wohnnutzung in die Grundsteuer B überführt worden. Bei einer Aufkommensneutralität der Grundsteuer A würden nun auch die vormaligen Einnahmen für die nach Grundsteuer B überführten und dort schon besteuerten Teilflächen bei der Grundsteuer A ebenfalls ausgeglichen. Für die Wohnnutzung der Landwirte ergebe sich so eine zusätzliche, über die Reform hinausgehende Besteuerung, was im Ergebnis ungerecht sei. Hinsichtlich der Hebesätze spricht er sich dafür aus, sich am oberen Wert des Transparenzregisters zu bewegen.

GR Rombach verweist auf die entsprechende Sitzung in Kirchzarten. Dort habe ein GR geäußert, dass Eigentümer großer Grundstücke Teilflächen verkaufen sollten, wenn die Steuer zu hoch diese sei. Dies empfindet er als eine Ohrfeige für alle Grundstücksbesitzer mit größeren Grundstücken in Ortsmitten. Er erklärt, dass die öffentliche Hand besser sparsam mit dem ihr anvertrauten Geld umgehen solle.

Der Bürgermeister erläutert beispielhaft wie sich die Auswirkungen der ständigen Erhöhungen von Standards – z.B. bei der Kinderbetreuung, Ganztagschule Warnsysteme usw. - auf die Finanzen der Gemeinden auswirken und deshalb auf der Einnahmeseite ein Ausgleich angestrebt werden müsse.

GR Zipfel spricht sich dafür aus, jetzt lieber eine moderate Erhöhung durchzuführen und in 2 bis 3 Jahren eine weitere Anpassung vorzunehmen, da der Schritt für viele Grundstückseigentümer sehr groß sei und die Bürger die Möglichkeit hätten sich besser auf die Erhöhungen einzurichten

GR Fehr nimmt Bezug auf den Bericht von Frau Reichmann, welche mitgeteilt hatte, dass bei der Grundsteuer B erst 92% Rückläufer vorliegen würden und verweist darauf, dass sich im Transparenzregister bei Berücksichtigung der fehlenden 8% Rückläufer, dann vielleicht ein Hebesatz von 220 Punkten ergeben könne. Er spricht sich dagegen aus, dass alle zwei Jahre erhöht werde. Lieber solle jetzt eine den tatsächlichen Wertsteigerungen der Grundstücke angemessene größere Steigerung erfolgen.

GR Riesterer sieht die Sachlage zwar ähnlich wie GR Fehr, würde aber nicht auf 260 Punkte gehen, sondern – in Anlehnung an die Gemeinde Kirchzarten – für die Gewerbesteuer B einen Hebesatz 250 vorschlagen.

GR Stiegeler verweist darauf, dass die Gemeinde Geld zur Aufgabenerfüllung benötige. Er würde daher nicht vom Verwaltungsvorschlag abweichen. In diesem Zuge verweist mit auch die letzten 4 Haushaltsberatungen. Dort habe man bislang mit dem Argument, dass eine Anpassung gleichzeitig mit der Umsetzung der Grundsteuerreform erfolgen solle, von Erhöhungen zunächst abgesehen.

Der Bürgermeister vereist auch auf einen Rückgang der Gewerbesteuerzahlungen, die sich durch den Standortwechsele von Betrieben ergeben hätten. Die Gemeinde könne daher nicht weiter auf angemessenen Einnahmen aus der Grundsteuer verzichten.

GR Ganz bittet erneut, bei den anstehenden Beschlussfassungen auch die von ihm beschriebenen zusätzliche Belastung der Landwirte zu berücksichtigen. Diesbezüglich regt GR Ganz an hier einen Ausgleich durch einen entsprechend niedrigeren Hebesatz bei der Grundsteuer A zu schaffen.

Der Bürgermeister entgegnet, dass alles außer Betracht zu lassen sei, was auf das vom Gesetzgeber beabsichtigte Verfahren zurückzuführen sei. Hier zu entscheiden sei dann Sache der Finanzgerichte.

Danach schlägt GR Ganz vor für die Landwirtschaft einen gewissen Ausgleich zu schaffen, indem für die Grundsteuer A derselbe Hebesatz wie für die Grundsteuer B vorgesehen wird. GR Fehr schlägt hierzu vor, sich an den Gemeinden Kirchzarten und St. Peter zu orientieren, welche hierzu schon Beschluss gefasst hätten. GR Riesterer verweist darauf, dass der Verwaltungsvorschlag unter den Hebesätzen liege, die in den Nachbargemeinden beschlossen worden seien.

Nach weiterer eingehender, teil kontroverser Diskussion ruft der Vorsitzende zur Abstimmung auf. Er erklärt, dass nun 3 Anträge zur Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer B vorlägen. Dies seien der Verwaltungsvorschlag mit 260 Punkten, der Vorschlag von GR Riesterer mit 250 Punkten sowie der Vorschlag von GR Zipfel mit 240 Punkten. Er verweist darauf, dass diese Anträge nun nacheinander, beginnend mit dem weitest gehenden Vorschlag, zur Abstimmung gestellt würden. Erhält ein Antrag die Mehrheit, so entfalle die Abstimmung über den nachfolgenden Antrag, da die Entscheidung dann gefallen sei,

#### **Beschluss/mehrheitlich**

Der Gemeinderat lehnt die Festsetzung des Hebesatzes der **Grundsteuer B** innerhalb der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) mit **260 Punkten** bei 2 JA-Stimmen und 11 Nein-Stimmen ab.

#### **Beschluss/mehrheitlich**

Der Gemeinderat beschließt die Festsetzung des Hebesatzes der **Grundsteuer B** innerhalb der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) mit **250 Punkten** bei 11 JA-Stimmen und 2 Nein-Stimmen ab.

Zur Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer A liegen der Verwaltungsvorschlag mit 390 Punkten sowie der Antrag von GR Ganz auf Festsetzung in Höhe der Gewerbesteuer B vor. Auch hier wird der weitest gehende Antrag zuerst zu Abstimmung gestellt.

**Beschluss/mehrheitlich**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Festsetzung des Hebesatzes der **Grundsteuer A** innerhalb der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) mit **390 Punkten** bei 10 JA-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung

Der Bürgermeister schlägt dem Gremium vor, den Hebesatz für die Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage bei den bisherigen 340 Punkten zu belassen. Das Gremium schließt sich dem an.

**Beschluss/einstimmig**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Festsetzung des Hebesatzes der **Gewerbesteuer** innerhalb der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) mit **340 Punkten**.

Im Anschluss ruft der Bürgermeister dazu auf, nun den Satzungsbeschluss zu fassen.

**Beschluss/einstimmig**

Der Entwurf der Hebesatzsatzung wird als Satzung, wie folgt, beschlossen:

# Bürgermeisteramt Buchenbach

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD



## Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung)

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 Buchenbach am 14. Oktober 2024 folgende Satzung beschlossen:

### §1 Steuererhebung

- (1) Die Gemeinde Buchenbach erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesetz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg
- (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbetrieben mit Betriebsstätten in der Gemeinde Buchenbach und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeiten in der Gemeinde Buchenbach.

### §2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt:

1. für die Grundsteuer
  - a. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 390 v.H.
  - b. für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 260 v.H.
2. für die Gewerbesteuer auf 340 v.H.

der Steuermessbeträge.

### §3 Geltungsdauer

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das 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 15,00 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30,00 Euro nicht übersteigt.

# Bürgermeisteramt Buchenbach

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD



## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Buchenbach, den 14. Oktober 2024

Ralf Kaiser  
Bürgermeister

### **Hinweis zur Satzungsbekanntmachung gem. §4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO)**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Erlass der Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Öffentlich Bekanntmachung erfolgte durch:

- a) Amtliches Mitteilungsblatt Nr.        vom
- b) Satzung der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt am

**zu 7 Antrag auf Fahrgeschwindigkeitsreduzierung für die L128 zwischen Ortsausgang Buchenbach/Am Hitzenhof und Einmündung Spirzenstraße  
Vorlage: BV/078/2024**

Der Bürgermeister stellt berichtet über den vorliegenden Antrag zur Geschwindigkeitsreduzierung auf der Landesstraße 128.

Herr Nikolaus Wangler beantragt eine Fahrgeschwindigkeitsreduzierung auf der Landstraße 128 von Buchenbach Ortsende 30km/h Bereich, Richtung Falkenhof, vorbei an den Anwesen Talstraße 3 und Talstraße 5, Reduzierung auf 60km/h. Im weiteren Verlauf Falkenhofwohnsiedlung, Abzweigung Sägewerk Dold Reduzierung auf 30 km/h. Im weiteren Verlauf Hobelhalle Sägewerk Dold bis Abzweigung Spirzen, Reduzierung auf 60km/h. Für diese Fahrstrecke von Buchenbach Ortsende bis Abzweigung Spirzen.

Danach verweist der Bürgermeister auf den vergleichbaren Antrag der „Initiative Kussenberg“ auf der Gemarkung St. Märgen. Dieser Antrag sei unter Hinweis auf die Verkehrsbündelungsfunktion der Landstraßen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde abgelehnt worden.

Weiter berichtet der Vorsitzende, dass sich zum jetzigen Antrag neben Bürgern auch der Vorstand des DRK bei der Verwaltung gemeldet und Bedenken gegen den Antrag vorgetragen hätten.

Danach erhält Herr Wangler die Gelegenheit seinen Antrag dem Gremium zu erläutern. Dieser erklärt, dass er sich bereits seit 20 Jahren mit der Verkehrssituation am Falkenhof beschäftigt. Durch den Ausbau des Sägewerks sowie Umgehungsverkehre der B31 sei die verkehrsdingte Lärmbelastung durch den Verkehr stetig angestiegen. Gleichzeitig hätten sich auch die Gefährdungen für die Anwohner erhöht. Die Landesstraße L128 sei seiner Auffassung nach, nicht für den Schwerlastverkehr ausgebaut.

Der Bürgermeister antwortet, dass die Gemeinde den Antrag auf 50km/h unterstützt habe und so bereits eine Verbesserung für die Anwohner erreicht werden konnte.

Danach fragt der Bürgermeister die zahlreich anwesenden Zuhörer nach Wortmeldungen hierzu.

Ein Bürger erklärt, dass er ebenfalls im Falkenhof wohne. Als er gebaut habe, sei ihm die Lage an der L128 sowie die anliegenden Betriebe, wie allen damaligen Bauherren, bekannt gewesen. Darum könne er nicht nachvollziehen, weshalb jetzt, im Nachhinein, derartige Forderungen gestellt würden.

Ein weiterer Anwohner befürchtet, dass der Verkehr länger in der Ortslage verbleibe und zusätzliche Belastungen entstehen, sofern das Tempo halbiert werde.

GR Stiegeler verweist darauf, dass die L128 in ihrer jetzigen Funktion für viele Betriebe wichtig sei und er sich deshalb dagegen ausspreche, den Verkehr in unangemessener Weise zu behindern

Nach weiterer intensiver und teilweise kontroverser Diskussion ruft der Vorsitzende zur Abstimmung auf.

**Beschluss/einstimmig**

Der Gemeinderat lehnt den vorliegenden Antrag von Herrn Nikolaus Wangler zu Geschwindigkeitsreduzierungen auf der L128 zwischen Ortsausgang Buchenbach/Am Hitzenhof und Einmündung Spirzenstraße einstimmig ab.

**zu 8      3. Änderung Bebauungsplan Hirschenhof Wagensteig; weiteres Verfahren**  
**Vorlage: BV/079/2024**

Der Bürgermeister bittet den Hauptamtsleiter um den Sachvortrag.

Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unwirksamkeit des § 13b BauGB wurden viele Kommunen und Baurechtsbehörden vor zahlreiche Probleme gestellt.

Daher hatte der Bundestag am 17.11.2023, parallel zum Wärmeplanungsgesetz, einen neuen § 215a BauGB beschlossen. Dessen Zweck ist es, den Gemeinden nach der Unwirksamkeit des § 13b ein angemessenes Verfahren zur Einhaltung des Europarechts zu ermöglichen und Rechtsklarheit zu schaffen.

Zentraler Aspekt ist in diesem Zusammenhang die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls, vgl. § 215a Abs. 3 BauGB. Ergibt diese, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann das Planverfahren bei in Aufstellung befindlichen Plänen bzw. das ergänzende Verfahren bei Bestandsplänen nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 des § 215a BauGB fortgeführt werden.

Die 3. Änderung Bebauungsplan Hirschenhof Wagensteig gehört ebenfalls zu den „Opfern“ des § 13b –Urteiles.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald muss hier aber von sog. erheblichen Umweltauswirkungen ausgegangen werden, sodass die Voraussetzungen für ein Heilungsverfahren nicht vorliegen. Gleichzeitig konnte jedoch erreicht werden, dass die Offenlage aus dem bisherigen Verfahren als frühzeitige Beteiligung im Regelverfahren anerkannt wird. Auf diese Weise lässt sich der Aufwand zum Abschluss des Verfahrens auf ein dem Heilungsverfahren vergleichbares Maß reduzieren.

GR Fehr fragt nach der noch zu klärenden Immission durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb. Herr Hirsch antwortet, dass hier noch kein abschließendes Gutachten vorliegen würde. Herr GR Fehr ergänzt, dass ihm bekannt sei, dass der Landwirt einen Offenstall plane, der näher an das Baugebiet heranrücke. Herr Hirsch erklärt, dass dies mit dem Gutachten zu klären sei. Nach weitere Beratung ruft der Vorsitzende zur Abstimmung auf.

**Beschluss/einstimmig**

Der Gemeinderat beschließt aufgrund der Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB einstimmig das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hirschenhof“ und dem Erlass örtlicher Bauvorschriften im Regelverfahren nach §13 BauGB abzuschließen. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Verfahrensschritte mit den beteiligten Planungs- und Fachbüros zur Beratung und Beschlussfassung vorzubereiten.

**zu 9      Fragestunde**

Ein Bürger fragt, ob die Geschwindigkeitskontrolle am Falkenhof nicht an einen besseren Ort, dort wo auch die Kinder die Fahrbahn kreuzen würden, verlegt werden könne.

Ein anderer Bürger regt an, auch nachts die Geschwindigkeit zu prüfen, da er oft durch die aufheulenden Motore gestört würde.

Ein Bürger bemängelt, dass der Gemeinderat über die Hebesätze beschlossen habe, noch bevor alle Bürger die Bescheide des Finanzamtes hätten und so einschätzen könnten was auf sie zukomme.

Es wird vorgeschlagen das anonyme Grabfeld bei der weiteren Ausweisung von Grabflächen zu berücksichtigen

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Breitbandausbau in Buchenbach.

### zu 10 Wünsche und Anregungen

GR Rombach fragt nach der Straßensanierung Steigweg. Er verweist darauf, dass ein intakter Abschnitt mit einer Teerdecke versehen worden sei, was überflüssig wäre. Er möchte vom Bauamtsleiter wissen, ob dieser Sachverhalt so bekannt sei und wer für die Koordination der Firmen verantwortlich gewesen sei. Gleichzeitig verweist er auf die Kosten, die für die überflüssige Maßnahme entstehenden könnten. Bauamtsleiter Wehrle antwortet, dass die Koordination durch das beauftragte Büro Würmle erfolgt sei. Ursache sei ein Kommunikationsfehler gewesen. Man sei mit allen Beteiligten schon in Kontakt und kläre, ob die Sache über eine Erstattung oder eine Verrechnung erledigt werde.

Frau Dr. Seven erklärt, dass sie Anfragen erhalten habe, ob der Zebrastrifen in der Ortsmitte nicht mehr in Richtung Schulstraße verlegt werden könnte, um so den Schulweg direkter und damit sicherer zu machen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr erfolgen, beendet der Bürgermeister die öffentliche Sitzung um 21:15 Uhr.




Ralf Kaiser, Bürgermeister  
Vorsitzender



Volker Hirsch  
Protokollführer

Für den Gemeinderat:

Buchenbach, den 14.11.2024.....  
  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Buchenbach, den 14.11.24.....  
  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift







## Minihaus-Feriensiedlung Löffingen



Ferienhäuser für 2-6 Personen, Empfangsgebäude mit multifunktionalem Raum





## Häusertypen und mögliche Anordnung



Moderne Pultdachvarianten (evtl. mit eigenem Stellplatz)  
developticket

## Vorteile für Buchenbach

- Attraktiver(er) Ortseingang
- belebt Gastronomie, Bäcker, Dorfladen etc.
- Multifunktionsraum für Vereine, Jugend (Disco), Partys, Feste, Sitzungen
- Kurtaxe: mind. 40.000 €/Jahr + Fremdenverkehrsbeitrag
- Lebhaftes Stimmungsbild, dennoch kaum mehr Verkehr durch die Ortschaft





**Erlass einer Hebesatzung**  
**BV/077/2024**

 Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



**Übersicht:**

- (1) Hebesatzung
- (2) Bewertungsverfahren / Messbetragsverfahren / Festsetzung und Erhebung
- (3) Belastungsverschiebung
- (4) Aufkommensneutralität
- (5) Statistik
- (6) Grundsteuer B
- (7) Grundsteuer A
- (8) Gewerbesteuer
- (9) Beschlussfassung Gemeinderat

 Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



Bislang wurden bei der Gemeinde Buchenbach die Hebesätze für die Grundsteuer A und B und für die Gewerbesteuer im Rahmen der Haushaltssatzung festgesetzt.

Um einen reibungslosen Ablauf für das am 01.01.2025 neu in Kraft tretenden Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg zu gewährleisten, wird eine Festsetzung der neuen Hebesätze bereits im Herbst notwendig.

 Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



Gemäß § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grundsteuer und der Gewerbesteuer alternativ in einer Hebesatzsatzung festgesetzt werden.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg stellt ein Muster für eine Hebesatzsatzung zur Verfügung.

 [Muster Satzungen](#)



Gemäß § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grundsteuer und der Gewerbesteuer alternativ in einer Hebesatzsatzung festgesetzt werden.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg stellt ein Muster für eine Hebesatzsatzung zur Verfügung.

 [Muster Satzungen](#)



In der Hebesatzsatzung legt der Gemeinderat 3 Hebesätze fest:

1. **Grundsteuer A**
2. **Grundsteuer B**
3. **Gewerbesteuer**

Zukünftig lassen sich durch eine Satzungsänderung die Hebesätze anpassen.

 [Muster Satzungen](#)



### Kurzer Überblick in das

Bewertungsverfahren (Finanzamt)  
Messbetragsverfahren (Finanzamt)  
Festsetzung und Erhebung (Gemeinde)

 [Muster Satzungen](#)



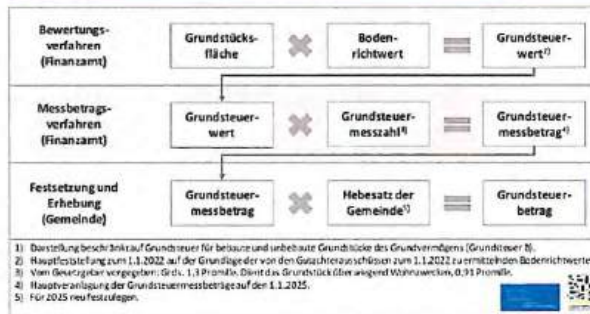
**Kurzer Überblick in das**

Bewertungsverfahren (Finanzamt)  
 Messbetragsverfahren (Finanzamt)  
 Festsetzung und Erhebung (Gemeinde)

Quelle: Kreisrat des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald



**Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)<sup>1)</sup>**

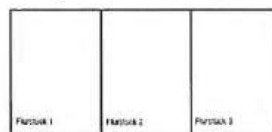


**Belastungsverschiebung**

Quelle: Kreisrat des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald



**Beispielberechnung**



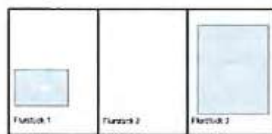
Fiktive Beispielfälle

Drei Flurstücke, jeweils 1.450 m<sup>2</sup>  
 Innerhalb der Bodenrichtwertzone 440,00 € pro m<sup>2</sup>

Quelle: Kreisrat des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald



## Beispielberechnung



Flurstück 1  
 Flurstück 2  
 Flurstück 3

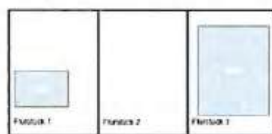
Einfamilienhaus  
 Unbebaut  
 Mehrfamilienhaus

Flurst. 1  
 Flurst. 2  
 Flurst. 3

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



## Beispielberechnung



Bewertungs-  
 verfahren  
 (Finanzamt)

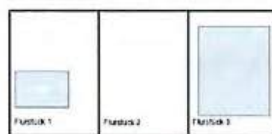
Flurst. 1 bis 3

|                        |   |                     |   |                                    |
|------------------------|---|---------------------|---|------------------------------------|
| Grundstücks-<br>fläche | × | Boden-<br>richtwert | = | Grundsteuer-<br>wert <sup>1)</sup> |
| 1.450 m <sup>2</sup>   | x | 440,00 €            | = | 638.000 €                          |

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



## Beispielberechnung



Messbetrags-  
 verfahren  
 (Finanzamt)

Flurst. 1 und 3  
 Flurst. 2

|                        |   |  |   |  |
|------------------------|---|--|---|--|
| Grundsteuer-<br>wert   | × | Grundsteuer-<br>messzahl <sup>1)</sup> | = | Grundsteuer-<br>messbetrag <sup>1)</sup> |
| 638.000 €<br>638.000 € | x | 0,91 v.T.<br>1,30 v.T.                 | = | 580,58 €<br>829,40 €                     |



## Beispielberechnung



Messbetrags-  
 verfahren  
 (Finanzamt)

Flurst. 1 und 3  
 Flurst. 2

|                        |   |  |   |  |
|------------------------|---|--|---|--|
| Grundsteuer-<br>wert   | × | Grundsteuer-<br>messzahl <sup>1)</sup> | = | Grundsteuer-<br>messbetrag <sup>1)</sup> |
| 638.000 €<br>638.000 € | x | 0,91 v.T.<br>1,30 v.T.                 | = | 580,58 €<br>829,40 €                     |



## Beispielberechnung

|  |                               |           |   |          |                           |
|--|-------------------------------|-----------|---|----------|---------------------------|
|  |                               |           |   |          |                           |
|  | Flurst. 1                     | Flurst. 2 | Flurst. 3                                 |          |                           |
| <b>Festsetzung und Erhebung (Gemeinde)</b> | <b>Grundsteuer-messbetrag</b> | <b>x</b>  | <b>Hebesatz der Gemeinde<sup>9)</sup></b> | <b>=</b> | <b>Grundsteuer-betrag</b> |
| Flurst. 1 und 3                            | 580,58 €                      | x         | 250 v. H.                                 | =        | 1.451,45 €                |
| Flurst. 2                                  | 829,40 €                      | x         | 250 v. H.                                 | =        | 2.073,50 €                |



## Aufkommensneutralität

[Finanzministerium | Transparenzregister](#)



„Aufkommensneutralität“ bedeutet, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sind wie davor.

Definition nach Transparenzregister, Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg

[Finanzministerium | Transparenzregister](#)



Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz  
2025

KOMMUNE

Buchenbach

Kommune

Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B

Buchenbach

184 - 204

derzeit  
350 v.H.  
letzte  
Erhöhung  
in 1997

[Finanzministerium | Transparenzregister](#)



## Statistik über die Grundsteuer in Buchenbach

Statistik über die Grundsteuer



### Grundsteuerfälle:



1.141 Objekte



140 Grundsteuer A



1.001 Grundsteuer B

Statistik über die Grundsteuer



● Grundsteuer A ● Grundsteuer B

Statistik über die Grundsteuer



### Rückläufer der Hauptfeststellungen ab 01.01.2025\*:

Grundsteuer A: 63,57 %

Grundsteuer B: 92,01 %

\*Grundsteuer kann nur erhoben werden, wenn eine Hauptfeststellung ab 01.01.2025 vorliegt.

Stand: 09.10.2024

Statistik über die Grundsteuer



# Grundsteuer B

Aktueller Hebesatz 350 v.H.  
Letzte Erhöhung mit der Haushaltssatzung 1997 (von 320 v.H.)

Inflationsrate seit 1997 jährlich im Schnitt: 1,8%  
(Quelle: Inflationstendenzen Deutschland, Tabelle von 1992 bis 2024 (finanz.tuwb.de))

© Verwaltungsamt Buchenbach



## Entwicklung der Grundsteuer B im Dreisamtal



© Verwaltungsamt Buchenbach



## Neuer Hebesatz für die Grundsteuer B ab dem 01.01.2025

**260 v.H.**

| Dreisamtalgemeinden im Vergleich | Grundsteuer B                            |
|----------------------------------|--|
| Kirchzarten                      | 450 v.H. (ab 01.01.2025: 250 v.H.)       |
| Stegen                           | 370 v.H. (ab 01.01.2025: steht noch aus) |
| Oberried                         | 390 v.H. (ab 01.01.2025: steht noch aus) |
| St. Peter                        | 400 v.H. (ab 01.01.2025: 250 v.H.)       |

© Verwaltungsamt Buchenbach



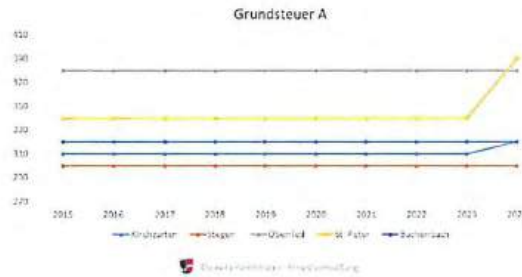
# Grundsteuer A

Aktueller Hebesatz 320 v.H.  
Letzte Erhöhung mit der Haushaltssatzung 1997 (von 290 v.H.)

© Verwaltungsamt Buchenbach



**Entwicklung der Grundsteuer A im Dreisamtal**



**Neuer Hebesatz für die Grundsteuer A  
ab dem 01.01.2025**

**390 v.H.**

| Dreisamtalgemeinden im Vergleich | Grundsteuer A                            |
|----------------------------------|--|
| Kirchzarten                      | 320 v.H. (ab 01.01.2025: 461 v.H.)       |
| Stegen                           | 300 v.H. (ab 01.01.2025: steht noch aus) |
| Oberried                         | 380 v.H. (ab 01.01.2025: steht noch aus) |
| St. Peter                        | 390 v.H. (ab 01.01.2025: 470 v.H.)       |

© Steuer-Beckmann & Partner AG



| Grundsteuer  | Messbetrag altes Recht | Hebesatz altes Recht | Grundsteuer-aufkommen altes Recht | Rückläufer | Messbetrag neues Recht | Hebesatz neues Recht | Grundsteuer-aufkommen neues Recht |
|--------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| A            | 6.940,77 €*            | 320 v.H.             | 22.210,46 €                       | 63,57%     | 5.850,59 €*            | 390 v.H.             | 22.817,30 €                       |
| B            | 94.493,61 €*           | 350 v.H.             | 330.727,64 €                      | 92,1%      | 164.892,89 €*          | 280 v.H.             | 428.721,51 €                      |
| <b>Summe</b> |                        |                      | <b>352.938,10 €</b>               |            |                        |                      | <b>451.538,81 €</b>               |

Gesamtes Grundsteueraufkommen in 2024: 370.000 €

\*berücksichtigt sind nur die Rückläufer mit Hauptfeststellungen ab 01.01.2025

© Steuer-Beckmann & Partner AG



**Gewerbesteuer  
340 v.H.**

| Dreisamtalgemeinden | Aktuellen Hebesätze Gewerbesteuer |
|---------------------|-----------------------------------|
| Kirchzarten         | 340 v.H.                          |
| Stegen              | 315 v.H.                          |
| Oberried            | 360 v.H.                          |
| St. Peter           | 400 v.H.                          |

© Steuer-Beckmann & Partner AG