

# GEMEINDE HITZHOFEN

Kirchweg 12  
85122 Hitzhofen



## Sitzungsbuch für die Periode: 2014 - 2020      Sitzung Nr. 86

Niederschrift über die Gemeinderatssitzung am 28.04.2020

### I. Tagesordnung:

#### A) Öffentlicher Sitzungsteil:

TOP	Tagesordnungspunkte zur Beratung und ggf. Beschlussfassung
01	Richtlinien zur Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen
02	Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“: a) Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) b) Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) c) Satzungsbeschluss
03	Änderungsverfahren Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“: a) Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) b) Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) c) Feststellungsbeschluss
04	Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 29 „Wiesenweg“ a) Beschlüsse aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB b) Beschlüsse aus der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB c) Satzungsbeschluss
05	Bauangelegenheiten: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit einer Fertiggarage und einem Stellplatz, Fl.Nr. 22/2, Gemarkung Hofstetten (Vorderlieger Schloßstr. 4)
06	Hitzhofener Kleeblätter Förderverein für Mittagsbetreuung e. V.: a) Stellenausschreibungen für Unterstützung Küche und Betreuung b) Raumbedarf wegen steigender Anzahl der zu betreuenden Kinder c) Kostenbeteiligung Aussetzung Betreuungsgelder
07	Instandsetzung schadhafter Asphaltfeldwege in der Gemarkung Hofstetten: Kostenschätzung – weitere Vorgehensweise
08	Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 85 vom 14.04.2020
09	Verschiedenes / Anfragen

**B) Nichtöffentlicher Sitzungsteil:**

## **II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:**

Zahl der Mitglieder des Gemeinderates:

überhaupt:	15	ordnungsgemäß geladen:	15
anwesend:	14	stimmberechtigt	14
entschuldigt:	1	unentschuldigt:	-

Name der anwesenden und abwesenden Gemeinderatsmitglieder:

<b>Vorsitzender</b>		
<b>1. Bürgermeister</b>	Sammüller, Roland	✓
<b>Gemeinderäte:</b>	Baumann, Christian	✓
	Bittlmayer, Elisabeth	✓
	Dworak, Michael	✓
	Dworak, Winfried	✓
	Hake, Dr. Karin	entschuldigt
	Klinger, Rupert	✓
	Kögler, Gerhard	✓
	Lindner, Georg	✓
	Rentzsch, Matthias	✓
	Reuter, Christopher	✓
	Schimmer, Alfred	✓
	Schneider, Franz	✓
	Schroll, Martin	✓
Templer, Josef	✓	

Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt sind (Art. 47 Abs. 2 GO).

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 22.04.2020 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Roland Sammüller erfolgt.

## **III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung**

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 22.04.2020 ortsüblich durch Aushang an den Ortstafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19.30 Uhr eröffnet und um 21.15 Uhr geschlossen.

Der Vorsitzende:

Schriftführer:

.....  
Roland Sammüller  
1. Bürgermeister

.....  
Reinhard Beringer  
Geschäftsleiter

## Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung Nr. 86 des Gemeinderates Hitzhofen am 28.04.2020

### Einführung / Begrüßung

Der 1. Bürgermeister Roland Sammüller begrüßte die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates und stellte fest, dass zu der heute anberaumten Sitzung des Gemeinderats

- die Ladung mit der Tagesordnung zu dieser Sitzung an alle 14 Gemeinderäte ordnungsgemäß ergangen ist und
- das Gremium aufgrund der heute anwesenden Gemeinderäte (siehe Anwesenheit) beschlussfähig ist.
- Er stellte bei der Tagesordnung fest, dass bei TOP 02 - Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ - aufgrund von persönlicher Beteiligung der Mehrheit der anwesenden Mitglieder keine Beschlussfähigkeit vorliegt. Wegen dem unmittelbaren Zusammenhang von TOP 03 – Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 – zum TOP 02 wird auch dieser vertagt.
- Er fragte das Gremium, ob Einverständnis damit besteht.

Da keine Wortmeldungen zu verzeichnen waren, konnte die Sitzung entsprechend der Tagesordnung durchgeführt werden.

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>01</b>	<b>Richtlinien zur Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen</b>

### Sachvortrag:

Auf Grundlage der Vereinbarung von Leitlinien zwischen der Europäischen Kommission und dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Ausgestaltung von sog. Einheimischenmodellen muss die Gemeinde ihre Vergabekriterien anpassen. Die Leitlinien dienen der europakonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Folgende Kriterien müssen in den gemeindlichen Richtlinien berücksichtigt sein:

- Festlegung Einkommensobergrenze und Vermögensobergrenze
- Wohnsitz am Ort darf kein Zugangskriterium sein, aber in Verbindung mit Ehrenamt sind max. 50 % der Gesamtpunktzahl möglich
- Neben Einkommen und Vermögen sind weitere Sozialkriterien wie Familienstand, Kinder, Pflege naher Angehöriger und Behinderung zu bewerten

Unter Berücksichtigung dieser Leitlinien haben wir unsere Richtlinien beraten, juristischen Beistand hinzugezogen und den Entwurf von der Rechtsaufsicht im Landratsamt prüfen lassen. Der geprüfte Entwurf wurde dem Gremium vorab zur Verfügung gestellt und die von der Rechtsaufsicht vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen beraten.

### Beschluss:

**Die Richtlinien einschließlich der Änderungen/Ergänzungen zur Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**14 : 0  
angenommen**

Den Gemeinderäten ist eine Ausfertigung der Richtlinien zu übermitteln. Ebenfalls ist eine Ausfertigung als Anlage der Niederschrift beigelegt.

weitere zeitliche Vorgehensweise:

- Bekanntmachung auf der Homepage bis Mitte Mai
- Bewerbungsfrist von 4 Wochen bis ca. Mitte Juni
- Vergabe der Bauplätze in der Juli-Gemeinderatssitzung

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>02</b>	<b>Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“:</b> a) <b>Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</b> b) <b>Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)</b> c) <b>Satzungsbeschluss</b>

TOP wird vertagt (siehe Einführung/Begrüßung)

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>03</b>	<b>Änderungsverfahren Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“:</b> a) <b>Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</b> b) <b>Beschlüsse zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)</b> c) <b>Feststellungsbeschluss</b>

TOP wird vertagt (siehe Einführung/Begrüßung)

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>04</b>	<b>Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 29 „Wiesenweg“</b> a) <b>Beschlüsse aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB</b> b) <b>Beschlüsse aus der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</b> c) <b>Satzungsbeschluss</b>

Sachvortrag:

In der GR-Sitzung am 18.02.2020 wurde die Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Nr 29 „Wiesenweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und am 05.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 17.04.2020 erfolgte die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

**a) Beschlüsse aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

1) Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken eingegangen:

- Landratsamt Eichstätt

**Beschluss:**

Die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit den Vermerken Zustimmung oder keine Einwände bzw. Bedenken abgegeben. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

14 : 0  
angenommen

**b) Beschlüsse aus der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die betroffene Öffentlichkeit wurde per Anschreiben über das Änderungsverfahren informiert. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

**Beschluss:**

Vom Gremium wird dies zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

14 : 0  
angenommen

**c) Satzungsbeschluss**

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zur Änderung eines Bebauungsplans:  
Der vom Architekturbüro Manfred Törmer geänderte Bebauungsplan Nr. 29 Wiesenweg in der Änderungsfassung vom 28.01.2020 samt Begründung in der Fassung vom 28.01.2020 wird als Satzung beschlossen.**

Abstimmungsergebnis:

14 : 0  
angenommen

TOP	Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung
05	Bauangelegenheiten: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilien-wohnhauses mit einer Fertiggarage und einem Stellplatz, Fl.Nr. 22/2, Gemarkung Hofstetten (Vorderlieger Schloßstr. 4)

**Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“.

Der Antragsteller bittet im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid um Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens.

Im Zusammenhang mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

- § 2 (1) Je Wohneinheit sind mindestens 400 qm Grundstücksfläche erforderlich.

**Anmerkung der Verwaltung:**

Das Grundstück Fl.Nr. 22/2 besitzt eine Fläche von 294 qm.

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ befindet sich aktuell im Änderungsverfahren und soll vergleichbare Festsetzungen wie Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ erhalten. Auch unter Berücksichtigung der neuen Festsetzungen wären 400 qm Grundstücksfläche für ein Einfamilienhaus erforderlich und das geplante Bauvorhaben entspräche weiterhin nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Einer Befreiung soll daher nicht zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage, Fl.Nr. 22/2, Gmkg. Hofstetten wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

0 : 14  
abgelehnt

TOP	Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung
06	Hitzhofener Kleeblätter Förderverein für Mittagsbetreuung e. V.: a) Stellenausschreibungen für Unterstützung Küche und Betreuung b) Raumbedarf wegen steigender Anzahl der zu betreuenden Kinder c) Kostenbeteiligung Aussetzung Betreuungsgelder

**a) Stellenausschreibungen für Unterstützung Küche und Betreuung**

Sachvortrag:

Da der Bedarf an Mittagsbetreuung ständig steigt, sollen zwei neue Mitarbeiterinnen zur Unterstützung auf geringfügiger Beschäftigungsbasis eingestellt werden. Im Schuljahr 2019/2020 werden 59 Kinder betreut, im Schuljahr 2020/2021 werden es voraussichtlich 65 Kinder sein. Aufgrund der Vielzahl der Kinder ergibt sich die Notwendigkeit eines zusätzlichen Raumes zur Betreuung, mit der Folge, dass eine Mitarbeiterin für die Betreuung benötigt wird. Die zweite Person ist zur Unterstützung für das Küchenteam notwendig. Die Arbeitszeit soll täglich jeweils 2-3 Stunden betragen. Aufgrund der Vereinbarung zwischen dem Hitzhofener Kleeblätter Förderverein für Mittagsbetreuung e.V. und der Gemeinde bzgl. der Übernahme des ungedeckten Betriebsaufwandes als freiwilligen Zuschuss muss die Gemeinde über den Umfang des Stellenplans zustimmen.

Beschluss:

**Die Gemeinde stimmt der Anstellung von zwei weiteren Mitarbeiterinnen für den Hitzhofener Kleeblätter Förderverein für die Mittagsbetreuung e. V. zu.**

Abstimmungsergebnis:

14 : 0  
angenommen

**b) Raumbedarf wegen steigender Anzahl der betreuenden Kinder**

Sachvortrag:

Die angespannte Raumsituation wird sich im kommenden Schuljahr durch die Erhöhung der zu betreuenden Kinder nochmals verschärfen. Deshalb benötigt die Mittagsbetreuung einen weiteren Raum. Kurzfristig kann nur der bis Mitte 2018 als Jugendtreff genutzte Nebenraum in der Sporthalle angeboten werden. Der Raum wurde nach Besichtigung durch die Vorstandschaft als geeignet bewertet.

Für die Benutzung sind Reparaturmaßnahmen, Mobiliar und zwei Teppichläufer notwendig.

Beschluss:

**Das Gremium erkennt den Raumbedarf an und stimmt der Überlassung des Nebenraumes in der Sporthalle zu. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für Reparaturmaßnahmen und Anschaffung von Mobiliar und zwei Teppichläufern.**

Abstimmungsergebnis:

14 : 0  
angenommen

**c) Kostenbeteiligung Aussetzung Betreuungsgelder**

Sachvortrag:

An die Vorstandschaft sind Anfragen von Eltern zur Aussetzung der Betreuungsgelder herangetragen worden.

Bisher übernimmt der Freistaat Bayern die Elternbeiträge für die Monate April bis Juni 2020 in Kinderkrippen, Kindergärten, Horten und in der Tagespflege (z. B. Großtagespflege). Das Gegenstück zum Hort ist die von Vereinen organisierte Mittagsbetreuung. In der heutigen Kabinettsitzung hat der

Ministerrat auch die Übernahme der Elternbeiträge in der Mittagsbetreuung der Schulen für die Monate April bis Juni 2020 beschlossen.  
Der TOP ist dadurch hinfällig.

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>07</b>	<b>Instandsetzung schadhafter Asphaltfeldwege in der Gemarkung Hofstetten: Kostenschätzung – weitere Vorgehensweise</b>

**Sachvortrag:**

In der Gemarkung Hofstetten sind drei asphaltierte Feldwege schadhaft und müssen repariert werden. Es betrifft die Feldwege

- Baumfelder Weg (Fl.Nr. 445, als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet, 2 Bereiche, ca. 114 qm)
- Feldweg westlich der Kreisstraße nach Böhmfeld (Fl.Nr. 192, als öffentlicher Feldweg genutzt, mehrere Bereiche, ca. 450 qm)
- Feldweg von der Staatsstraße 2336 zum Holzplatz (Fl.Nr. 165, als öffentlicher Feldweg gewidmet, 2 Bereiche, ca. 330 qm)

Unser Ing.-Büro schätzt die Kosten inkl. Baunebenkosten auf rund 47.000 € (brutto). Zur Ausführung soll eine 8 cm starke Asphaltdeckschicht kommen. Von der Jagdgenossenschaft ist mit einem Zuschuss von max. 3.000 € zu rechnen.

Lt. der Satzung für die öffentlichen Feld- und Waldwege müssten die Eigentümer der beteiligten Grundstücke, die über die Wege bewirtschaftet werden, mit 75 % an den Aufwendungen beteiligt werden. Nachdem die Feldwege Fl.Nrn. 192 und 165 für die Allgemeinheit von großer Bedeutung sind, sollte von einer Beteiligung der Anlieger-Grundstücke abgesehen werden. Der Beitrag der Jagdgenossenschaft deckt nur einen geringen Prozentsatz.

**Beschluss:**

**Es besteht Einvernehmen, Alternativangebote in anderer technischer Ausführung einzuholen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**14 : 0  
angenommen**

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>08</b>	<b>Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 85 vom 14.04.2020</b>

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 85 vom 14.04.2020 war in Kopie an die Mitglieder des Gemeinderates verteilt worden.

Die Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung war während der Sitzung im Gremium im Umlauf.

**Beschluss:**

**Den Niederschriften Nr. 85 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderatssitzung vom 14.04.2020 wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis:**

**14 : 0  
angenommen**



<b>TOP</b>	<b>Tagesordnungspunkt zur Beratung und ggf. Beschlussfassung</b>
<b>09</b>	<b>Verschiedenes / Anfragen</b>

**Informationen durch 1. Bürgermeister Roland Sammüller**

- Bauvorhaben seit der letzten GR-Sitzung
- konstituierende Sitzung am Dienstag, 12.05.2020
- Corona-Pandemie im Gemeindebereich:
  - Öffnung Kompostierungsanlage/Wertstoffhof: FFW regelt ab sofort den Verkehr, Zutritt nur mit Mund-Nasen-Bedeckung (darf auch selber hergestellt sein, Tücher oder Schals sind auch geeignet)
  - Öffnung Bauschuttdeponie: Zutritt auch nur mit Mund-Nasen-Bedeckung
  - Rathaus: Öffnung ab Montag, 04.05.2020 Beachtung: Nur für dringende Angelegenheiten, Hygiene- und Abstandsregel, Mund-Nasen-Bedeckung (wird bei Bedarf zur Verfügung gestellt)
  - allgemeine Beschaffung Gesichtsmasken für Gemeindebürger: Die meisten haben sich eingedeckt (werden mittlerweile auch im Supermarkt verkauft). Bei Bedarf - hauptsächlich für ältere Gemeindebürger – bitte an die Gemeindeverwaltung wenden. Fleißige Damen haben welche genäht und Gemeinde hat zusätzlich 300 Stück auf dem freien Markt erworben.
- Dorferneuerungsprogramm: Erweiterung Fördergebiet
- Antrag Matthias Rentzsch: Diskussion Anpassung Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen bei Investitionen → TOP in einer der nächsten GR-Sitzungen, u. a. Darstellung der Kosten bei kommunalen Liegenschaften mit Nutzung durch Vereine (Jugendhaus Hofstetten, FFW-Gerätehaus Hitzhofen) und bei ausschließlichen Vereinsliegenschaften (FC Hitzhofen-Oberzell)
- Beginn Erschließung Baugebiet Fuchsbug nicht vor Juli 2020: Fertigstellungstermin Mai 2021 ist fix
- Kanalsanierung: noch 24 Einzelbaustellen abzuarbeiten
- FFW-Fest Hitzhofen-Oberzell: Verschiebung 2022

**Anfragen durch Gemeinderäte**

Dworak Winfried	Schotterablagerung außerhalb der Deponie Bgm: Zwischenlager der Fa. BGS
-----------------	--

Gemeinde Hitzhofen  
**Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen**



Die Gemeinde Hitzhofen vergibt Wohnbaugrundstücke gemäß den nachfolgenden Richtlinien in einem transparenten, gleichbehandelnden und diskriminierungsfreien Verfahren. Hierbei handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die einschlägigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde, im Falle einer Europarechtswidrigkeit dieser Vergaberichtlinien, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt mithin auf eigenes Risiko.

Die Gemeinde Hitzhofen verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Damit soll dazu beigetragen werden, eine sozial stabile Bewohnerstruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) in der Gemeinde erhalten, weil dieses die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade für junge Familien ist es in der Region 10 aufgrund des sehr begrenzten Angebotes sehr schwer, Bauland zu erwerben.

Die nachfolgenden Richtlinien sind jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Gemeinde für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Anträge auf Eintragung in die Bewerberliste für ein Baugrundstück sind schriftlich innerhalb einer von der Gemeinde bekanntgegebenen Frist (Antragsfrist) einzureichen. Die Richtigkeit der Angaben muss an Eides statt versichert werden.

## **1 Antragsberechtigung**

- 1.1 Antragsberechtigt sind volljährige Personen und Paare. Als Paare gelten Ehepaare, Lebenspartnerschaften und Partner in häuslicher Gemeinschaft.
- 1.2 Nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare mit Haus-, Wohn- oder bebaubarem Grundeigentum im Bereich der Gemeinde Hitzhofen. Davon ausgenommen ist eine Wohnung, wenn diese für den Bewerber nicht

ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinne nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der jeweils aktuellsten Fassung von 30 m<sup>2</sup> pro im Haushalt des Bewerbers lebender Person unterschritten wird.

- 1.3 Nicht antragsberechtigt sind ferner Personen, deren in häuslicher Gemeinschaft lebende(r) Partner/in – auch wenn er/sie keinen Antrag stellt – über Eigentum nach 1.2 verfügt.
- 1.4 Nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare, deren Mutter und/oder Vater Eigentümer eines oder mehrerer unbebauter Baugrundstücke im Gemeindegebiet sind.
- 1.5 Nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare, die bereits früher ein Baugrundstück von der Gemeinde Hitzhofen erworben haben.
- 1.6 Jede/s antragsberechtigte Person bzw. Paar kann nur ein Baugrundstück erwerben.
- 1.7 Nicht antragsberechtigt ist jede Person, die im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2014 – 2018) ein Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG) in Höhe von 55.000 € erzielt hat. Bewirbt sich ein Paar, beträgt die Obergrenze 110.000 €. Zu beiden Obergrenzen ist ein Betrag von € 7.812 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.
- 1.8 Nicht antragsberechtigt sind Personen oder Paare, deren Vermögen größer ist als der unter 3.4 festgelegte Verkehrswert eines 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in dem Baugebiet, in dem der Bauplatz vergeben wird. Vermögen ist die Summe aller geldwerten Güter\*, Rechte und Forderungen nach Abzug von Schulden und Verpflichtungen. Ausgenommen ist Hausrat im Rahmen einer üblichen Haushaltsführung.

\*dazu zählen: Grundstücks- und Wohneigentum, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, sonstiges Anlagevermögen sowie ab einem Wert von jeweils 10.000 € für Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter

## **2 Reihenfolge der Bewerber**

- 2.1 Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahlsich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahleine Parzelle aussuchen darf. Maßgeblich ist die Punktezahlzum Zeitpunkt der Bewerbung.
- 2.2 Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht.

### 3 **Punktesystem (insgesamt max. 100 Punkte)**

- 3.1 **Wohndauer:** Wohndauer innerhalb der letzten 10 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hitzhofen. Dazu zählen auch ehemals Einheimische, die zurzeit Ihren Hauptwohnsitz auswärts haben. Bei einem Antragsteller-Paar wird lediglich die höhere Punktzahl (einer Person) angerechnet, eine Summierung der einzelnen Punktzahlen erfolgt nicht. Es werden nur volle Jahre berücksichtigt.

<b>Fünf und mehr Jahre</b>	<b>45 Punkte</b>
<b>Drei bis unter fünf Jahre</b>	<b>20 Punkte</b>
<b>Zwei bis unter drei Jahre</b>	<b>10 Punkte</b>
<b>ein bis unter zwei Jahre</b>	<b>5 Punkte</b>

#### 3.2 **Ehrenamt:**

Eine derzeitige und mindestens 2 Jahre lang ausgeübte, aktive und gemeinnützige Arbeit in der Gemeinde Hitzhofen, die über das normale Maß hinausgeht.

- 3.2.1 **Vereinsvorstand: 1. Vorstand / Kommandant** **5 Punkte**

- 3.2.2 **Vereinsvorstand:** **4 Punkte**

**stellvertretende Vorstände / stellvertretender Kommandant**

oder Kassier, Schriftführer, Abteilungsleiter, Jugendleiter, Jugendtrainer, Sonderaufgaben in der Feuerwehr (Gruppenführer, Gerätewart, Atemschutzgeräteträger, Maschinist, Jugendwart), First Responder, aktive Arbeit im Helferkreis und Inhaber der Ehrenamtskarte.

- 3.2.3 **Aktives Feuerwehrmitglied oder aktives Mitglied in der Vereinsarbeit** **3 Punkte**

Hinweis: Über vergleichbare ehrenamtliche Tätigkeiten entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Voraussetzung ist, dass der Bewerber die Voraussetzungen für den Erwerb der Ehrenamtskarte erfüllt. Die Bestätigung erfolgt durch den 1. Vorstand bzw. Kommandanten.

Für die Kriterien gemäß 3.1 und 3.2 werden insgesamt maximal 50 Punkte vergeben.

- 3.3 **Durchschnittliches Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG) innerhalb der letzten fünf Jahre (2014 – 2018):** (Bei Paaren Gesamtbetrag im Jahr abzüglich Kinderfreibeträge je unterhaltspflichtigen Kind von 7.812 €, geteilt durch zwei; Durchschnitt einer Person)

**unter 40.000 Euro** **1 Punkt**

- 3.4 **Vermögen:** Unterschreitung des Verkehrswertes des Grundstücks

Durchschnittsgröße eines Grundstücks 600 m<sup>2</sup>

Verkehrswert = 252.000 € (600 m<sup>2</sup> x 420 €/m<sup>2</sup>)

**mehr als 75 % (unter 63.000 €) 1 Punkt**

3.5 **Kinder:** Im Haushalt lebende minderjährige Kinder werden wie folgt angerechnet.

**Ein Kind 15 Punkte**

**Zwei Kinder 30 Punkte**

**Ab drei Kinder 45 Punkte**

3.6 **Körperbehinderung oder Pflegefall** - dauerhaft im Haushalt lebend

3.6.1 Antragsteller bzw. Ehegatte / Partner, Kinder oder weitere dauerhaft im Haushalt lebende Person mit einem Behinderungsgrad:

**50 bis 60% 8 Punkte**

**70 bis 80 % 14 Punkte**

**90 bis 100% 20 Punkte**

3.6.2 Pflegebedürftige Personen, die dauerhaft im Haushalt leben

**Pflegegrad 1 2 Punkte**

**Pflegegrad 2 8 Punkte**

**Pflegegrad 3 12 Punkte**

**Pflegegrad 4 16 Punkte**

**Pflegegrad 5 20 Punkte**

Für die Kriterien gemäß Ziffern 3.3 bis 3.6 werden insgesamt maximal 50 Punkte vergeben.

#### **4 Vergabe**

4.1 Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los, es sei denn, zwei oder mehrere Bewerber haben insgesamt 100 Punkte. Zwischen diesen entscheidet nicht das Los, sondern die tatsächlich ohne die Deckelung auf 50 Punkte bei den Kriterien 3.1 und 3.2 bzw. 3.3 bis 3.6 erreichte Punktzahl.

4.2 Bei der Vergabe müssen die Bewerber innerhalb von vier Wochen unwiderruflich erklären, ob sie das zugeteilte Baugrundstück erwerben oder an die Gemeinde zurückgeben wollen.

4.3 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, z. B. wenn eine Verzögerung bei der Erschließung eintritt oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung verhindern.

#### **5 Verkaufsbedingungen**

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen verkauft, wobei der detaillierte Regelungsinhalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt.

- 5.1 Es wird eine Baupflicht vereinbart. Das Wohngebäude ist ab notarieller Beurkundung innerhalb von 6 Jahren bezugsfertig zu errichten. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks gemäß Ziffer 5.5 oder die Zahlung des Aufgeldes gemäß Ziffer 5.6 verlangen. Die Fristen werden grundsätzlich nicht verlängert.
- 5.2 Die Wohngebäude sind innerhalb der festgelegten Frist bezugsfertig zu erstellen und vom Eigentümer von der Bezugsfertigkeit an mindestens 15 Jahre ununterbrochen als Erstwohnung zu nutzen.
- 5.3 Befindet sich auf dem Grundstück mehrere Wohneinheiten darf davon höchstens eine vermietet werden, deren Größe maximal 30 % der Wohnfläche des gesamten Hauses betragen darf (sog. Einliegerwohnung).
- 5.4 Das Vertragsgrundstück darf vor Ablauf der Frist gemäß Ziffer 5.2 ohne Zustimmung der Gemeinde Hitzhofen nicht verkauft werden.
- 5.5 Die Gemeinde Hitzhofen erhält ein Wiederkaufsrecht für die Fälle der Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen gemäß vorstehend Ziif 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 durch den Käufer. Der Wiederverkaufswert ist der Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat, zuzüglich zwischenzeitlich bezahlter Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten gemäß BauGB bzw. KAG jeweils ohne Verzinsung und der Verkehrswert des errichteten Gebäudes.
- 5.6 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Gemeinde Hitzhofen die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages (Aufgeld) verlangen. Dieses Aufgeld ist die Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Wiederkaufsfalles, jeweils ohne Erschließungskosten, mindestens jedoch der Betrag, um den der Kaufpreis des erworbenen Grundstücks gegenüber dem Verkehrswert reduziert wurde. Dieser Betrag wird im Kaufvertrag niedergelegt.
- 5.7 Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb von drei Jahren ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Gemeinde Kenntnis von den Voraussetzungen des Wiederkaufsrechtes erlangt hat.
- 5.8 Die Gemeinde ist ferner berechtigt, das Wiederkaufsrecht auszuüben bzw. das Aufgeld zu verlangen, wenn bei der Bewerbung um das Grundstück unrichtige Angaben gemacht wurden.
- 5.9 Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer erstrangigen Auflassungsvormerkung, das Aufgeld durch Eintragung einer Sicherungschuld im Grundbuch abgesichert. Finanzierungsgrundrechten wird der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme setzt sich aus den Kosten des Grunderwerbs sowie den Baukosten für das Gebäude zusammen.

5.10 Bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages muss eine Bestätigung eines Finanzierungsinstitutes vorliegen, dass die Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Errichtung des Wohnhauses gesichert ist.

## 6 **Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hitzhofen, den 29.04.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sammüller R.', written in a cursive style.

Roland Sammüller  
1. Bürgermeister