



**Gemeinde Zeitlarn**

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 05.05.2022
Beginn:	18:30 Uhr
Ende:	21:53 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

#### Mitglieder des Gemeinderates

#### Schriftführer

Schmid, Jürgen

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift  
Vorlage: HV/0465/2022
2. Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  
Vorlage: HV/0466/2022
3. Information Sturzflutrisikomanagement  
Vorlage: HV/0469/2022
4. Vergabekriterien für die Grundstücke im Baugebiet "Mitterfeld III" - Vorschlag der Verwaltung mit eingearbeiteten Anmerkungen der Fraktionen  
Vorlage: Ba/0468/2022
5. Antrag auf Schaffung eines Platzes und Kennzeichnung des geografischen Mittelpunktes der Gemeinde Zeitlarn  
Vorlage: HV/0471/2022
6. Informationen und Anfragen  
Vorlage: HV/0472/2022

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der letzten Niederschrift**

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 07.04.2022 wird dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift vom 07.04.2022.

**Einstimmig beschlossen      Ja 15 Nein 0**

### **2 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

#### **Mitteilung:**

#### **Genehmigung Grenzbereinigung Am Steinbruch**

Der Gemeinderat genehmigt die Grundstücksgeschäfte gemäß Sachverhalt, niedergeschrieben in den Urkunden 515 S, 516 S, 518 S und 521 S des Notars Schünemann, vollumfänglich.

#### **Vergabe, Klimatisierung Rathaus Zeitlarn**

Aufgrund der höherwertigen angebotenen Geräte, der günstigeren Montagekosten in der Vergleichsberechnung und dem detaillierteren Angebot, welches keine weiteren Kosten erwarten lässt, wird der Auftrag an die Fa. Albert GmbH, 94369 Rain, zum Bruttopreis in Höhe von **35.058,44 €** vergeben.

**Zur Kenntnis genommen**

### **3 Information Sturzflutrisikomanagement**

#### **Mitteilung:**

Dem Gemeinderat wird das gemeindliche Sturzflutrisikomanagement ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Overland durch Herrn Dr. Ing. Schindler vorgestellt. Für Mitte bis Ende Juni sind zwei Bürgerveranstaltungen angesetzt um den Bürgern die Ergebnisse vorzustellen und gegebenenfalls Handlungshilfen zu geben.

**Zur Kenntnis genommen**

#### **4 Vergabekriterien für die Grundstücke im Baugebiet "Mitterfeld III" - Vorschlag der Verwaltung mit eingearbeiteten Anmerkungen der Fraktionen**

Die Gemeinderäte Stang und Schlegel sehen sich bei dem Tagesordnungspunkt als befangen und nehmen aufgrund der persönlichen Beteiligung (Art. 49 GO) im Zuschauerraum Platz.

##### **Sachverhalt:**

Für die Vergabe der Grundstücke im Baugebiet soll ein sogenanntes Einheimischenmodell zur Anwendung kommen.

Grundlage für die Entscheidung über die Vergabekriterien ist die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen (Richtlinien) vom 22.2.2017, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben.

Dazu werden Zugangs- und Bewertungskriterien aufgestellt, zu denen die Bewerber in einem bestimmten Zeitraum wahrheitsgemäße Angaben zu machen haben und diese auch – soweit möglich – belegen müssen. Die Angaben werden im Anschluss nach einem vorher transparent dargelegten Schema bepunktet. Gemäß der Wertungsreihenfolge werden die Grundstücke dann vergeben.

Um die Vergabe rechtssicher zu gestalten, ist eine juristische Begleitung / Überprüfung dringend empfehlenswert. Diese wird die Verwaltung nach Vorliegen eines finalen Vorschlags des Gemeinderates durchführen lassen. Zur Abwicklung der Bewerbung und Bewertung wird das Programm „Baupilot“ herangezogen, das diese juristische Unterstützung beinhaltet.

In seiner öffentlichen Sitzung am 3. März 2022 hat der Gemeinderat hierzu über den Vorschlag der Verwaltung vorberaten und beschlossen, dass jede Fraktion die vorgeschlagenen Kriterien prüfen und gegebenenfalls Gegen- bzw. Änderungsvorschläge machen solle.

Es sind zwischenzeitlich 4 Vorschläge eingegangen:

1. Vorschlag der CSU-Fraktion, eingegangen am 12. März 2022
2. Vorschlag der PWG-Fraktion, eingegangen am 13. März 2022
3. Vorschlag der SPD-Fraktion, eingegangen am 15. März 2022
4. Vorschlag der FW-Fraktion, eingegangen am 16. März 2022

Die Verwaltung hat die Vorschläge abgewogen, übereinstimmende Empfehlungen mit aufgenommen und voneinander abweichende Anmerkungen entsprechend zu mitteln versucht und nach Möglichkeit umgesetzt.

Zusätzlich gibt es ein aktuelles Grundsatzurteil zu beachten, das im März 2022 noch einmal einige Kriterien richtigstellte, was ebenfalls zu Änderungen am ursprünglichen Vorschlag der Verwaltung führte.

Hier wurde in einer Informationsveranstaltung zur aktuellen Rechtsprechung noch einmal auf folgende, wichtige Punkte hingewiesen, die teilweise – entgegen der zuletzt in vielen Gemeinden angewandten Praxis – noch einmal durch das obengenannte Urteil richtiggestellt wurden:

##### **VERBINDLICH:**

1. Vermögensobergrenze
  - Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des realen Grundstücksverkaufswertes verfügen.
  - Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.
2. Einkommensobergrenze
  - Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen.

Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.

- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 €\* überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 €. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.  
(\*Stand 2017, darf entsprechend der aktuellen Steigerung angepasst werden (vgl. Angaben des Statistischen Bundesamtes) und wurde von der Verwaltung korrigiert auf 54.000 €)
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

### 3. Befangenheit von Gemeinderäten, § 49 BayGO

- „Ein Gemeinderatsbeschluss ist rechtswidrig, wenn ein Mitglied des Gemeinderats in der Beratung und Beschlussfassung mitwirkt und sich in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Abstimmung über eine Vergaberichtlinie auf einen Bauplatz in dem Gebiet bewirbt (VG Sigmaringen, Urteil vom 10. März 2020).

Die Verwaltung, vertreten durch Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch regt hierzu an, dass sich die Gemeinderäte im Rahmen des Selbstverständnisses ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit als Gemeinderat und durch die Einflussnahme der Fraktionen auf das Punktevergabesystem nicht PERSÖNLICH auf die gemeindeeigenen Grundstücke bewerben sollten.

### 4. Punktzahl des Merkmals „Ortsbezug“ darf maximal 50 % betragen.

### 5. Maximale Punktzahl wird bei einer Zeitdauer von 5 Jahren erreicht (hier muss der ursprüngliche Vorschlag der Verwaltung angepasst werden)

### 6. Transparenz und Verständlichkeit

- Begriffserklärungen
- Erklärungsbeispiele
- Vorlagen für Nachweise zur Verfügung stellen (zum Beispiel Bestätigung ehrenamtliche Tätigkeit, werden von der Verwaltung erstellt)
- verständliche Sprache
- Möglichkeit der alternativen „Papierbewerbung“ auf Anfrage

Des Weiteren wurde bei der Informationsveranstaltung auf Folgendes dringend hingewiesen:

Die Klagen zu den sogenannten Einheimischenmodellen häufen sich aktuell. Durchschnittlich lässt sich festhalten, dass etwa pro 500 Bewerber eine Klage eingereicht wird, Tendenz steigend.

Dies hat folgende Ursachen:

- Bislang gibt es noch sehr wenig Rechtsprechung, das bedeutet gleichzeitig erhöhte Erfolgsaussichten für Kläger und Rechtsanwälte
- Rechtsanwälte erhalten mit Klagen auf diesem Gebiet lukrative „Publicity“, (öffentliche Aufmerksamkeit / Presse, man macht sich für diesen „neuen Rechtsbereich“ einen Namen, spezialisiert sich darauf)
- Motivation des Bürgers: persönliche Unzufriedenheit oder auch politisches Kalkül, evtl. auch Retourkutsche (wegen anderer strittiger Belange mit der Kommune)
- Intransparenz, Diskriminierung oder Bevorteilung (von Amtsträgern) sind dabei die häufigsten Angriffspunkte

### Hinweis:

In dieser sensiblen Thematik können tagesaktuell neue Urteile fallen, die unter Umständen eine kurzfristige Anpassung der Kriterien nötig machen.

### Beispiel:

Zur Bewertung der sogenannten „Rückkehrer“ gibt es bislang noch keine verbindliche Rechtsprechung. Die Empfehlung der Anwälte der Informationsveranstaltung ist,

1. diese Gruppe genau zu definieren,
2. eine schlüssige Begründung für die „Bevorzugung“ dieser Gruppe in die Richtlinien mit aufzunehmen,
3. den „Rückkehrern“ etwa die Hälfte der Punktzahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Bewerber zuzusprechen,
4. als Voraussetzung festzusetzen, dass ein nachvollziehbarer Bezug zum Ort bestehen muss. So ist dem aktuellen Beschluss des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 3. März 2022 zu entnehmen, dass die Personen, die durch ihren früheren Wohnsitz und den fortbestehenden Wohnsitz ihrer Eltern eine Verbundenheit zum Gemeinschaftsleben in der Ortschaft haben, berücksichtigt werden können. Das

Kriterium des Rückkehrers könnte nach Auffassung des Gerichts dem Zweck der Vergabeleitlinie, das in der Gemeinde gewachsene Gemeinschaftsleben zu erhalten, entsprechen.

Auch die Thematik des Ehrenamtes wurde erneut als äußerst schwierig betont.

Hier rechtlich eine allseits akzeptierte Praxis zu fahren, ist nahezu unmöglich, da es immer jemanden gibt, der sich vermeintlich benachteiligt fühlen wird.

Grundsätzlich gilt es hier

1. zu entscheiden, ob man das Ehrenamt als Ortsbezugskriterium (nur Engagement in der betreffenden Kommune wird bewertet) oder Sozialkriterium (Engagement in beliebiger Kommune) definieren möchte,
2. den Transparenzgrundsatz im Blick zu behalten und genau zu definieren, welche Tätigkeit wie bepunktet wird.

Ähnlich wie bei den „Rückkehrern“ gibt es hier keine verbindliche Rechtsprechung, was den Punkt eher angreifbar macht.

#### Zu den Vorschlägen der Fraktionen

1. Aus den Vorschlägen der Fraktionen ging eindeutig hervor, dass das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes gestrichen werden soll. Dies wird so umgesetzt.
2. Mehrheitlich wurde auch der Wunsch geäußert, das Ehrenamt zu bepunkten. Die Verwaltung hat hierzu einen Vorschlag auf Grundlage der Anträge UND der Empfehlung der Anwälte der Informationsveranstaltung in das Punkteschema eingearbeitet.
3. Mehrfach wurde auch geäußert, dass die Vergabe bei Punktgleichheit durch das Losverfahren entschieden werden sollte (dringende Empfehlung der Anwälte: Notariell begleitetes Losverfahren!). Dies wird angepasst.
4. Ebenfalls mehrheitlich wurde vorgeschlagen, die Bepunktung der Kinder auf über 18-jährige Kindergeldberechtigte auszudehnen. Auch dies wurde in den neuen Kompromiss mit eingearbeitet.
5. Zudem wurden gemäß den eingegangenen Anregungen einige Formulierungen bzw. Begriffe geändert oder angepasst.

Alles in allem ergibt sich aus der neuen/klargestellten Rechtslage und den Einreichungen der Fraktionen folgender neuer Vorschlag der Verwaltung (**Alternativen, über die noch zu entscheiden sind, in Rot, eingearbeitete Änderungen in Grün, Hinweise in Blau**):

## Vergaberichtlinien

### Präambel

Die Gemeinde Zeitlarn verfolgt mit diesen Vergaberichtlinien das Ziel, eine ausgewogene Einwohnerstruktur herzustellen und jungen Familien eine Bleibeperspektive in der Gemeinde oder eine Rückkehr nach Zeitlarn zu bieten. Aufgrund von nur sehr begrenzt verfügbaren Baugrundstücken soll die Vergaberichtlinie es einem Teil der Bürgerinnen und Bürger ermöglichen, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren

Ein Teil der am Ort verwurzelten Bevölkerung kann dem Druck neu hinzukommender und oft zahlungskräftiger Menschen nicht standhalten und ist gezwungen, die Heimatgemeinde zu verlassen. Mit den Vergaberichtlinien soll dem entgegengewirkt werden und vorwiegend Familien mit geringem und mittlerem Einkommen und mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde ermöglicht werden.

Mit seiner Entscheidung von 2013 hat der Europäische Gerichtshof anerkannt, dass die Zielsetzung, den Wohnbedarf für die weniger und durchschnittlich begüterte einheimische Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte, sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

Auf Grundlage dieser Erwägungen, der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinienmodells, hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen der Ausweisung eines

Neubaugesbietes, verfügbares Bauland zu einem im Vorfeld festgelegten Umfang auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Gemeinde Zeitlarn legt für jedes Baugebiet fest, welche Parzellen für ein Einheimischenmodell nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien zur Verfügung gestellt werden sollen.

Sie legt bei der Ausschreibung der Bauparzellen Stichtage fest.

Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des entsprechenden Stichtags.

Maßgeblich für die Prüfung der Erfüllung der Kriterien ist jeweils die antragstellende Person, sofern in nachfolgenden Richtlinien nichts Anderes geregelt ist.

Bewirbt sich ein Paar, sind die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen maßgebend.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zur „Präambel“ zu übernehmen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2**

### **Antrag und Antragsberechtigung**

Sobald die Gemeinde Zeitlarn die Vergabe von vergünstigten Grundstücken auf Grundlage dieser Richtlinien zu einem bestimmten Baugebiet beschließt, müssen bauwillige Bewerber/innen einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde einreichen.

Das Antragsformular wird von der Gemeinde über die Plattform „Baupilot“ zur Verfügung gestellt bzw. können auf ausdrücklichen Wunsch des Bürgers/der Bürgerin auch in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

Die Anträge müssen der Verwaltung zum durch die Gemeinde festgelegten und öffentlich bekanntgemachten Stichtag vorliegen.

Antragsberechtigt sind alle Personen, die zum Antragsstichtag volljährig und voll geschäftsfähig sind.

Für eine gültige Bewerbung sind die entsprechenden Belege, ebenfalls innerhalb dieser Frist einzureichen.

Die Gemeinde kann jederzeit in angemessenem Umfang von den Antragstellern weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf deren Kosten fordern, wenn ein begründeter Zweifel an der Richtigkeit der Angaben besteht.

Außerdem ist die Gemeinde berechtigt, einen Antrag auszuschließen, wenn die Bewerber die geltenden Richtlinien nicht anerkennen, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder falsche Angaben gemacht werden. **Wissentlich und bewusst falsch gemachte Angaben können strafrechtliche Konsequenzen haben.**

Bewerbungsberechtigt sind sowohl Einzelpersonen (Alleinerziehende, Alleinstehende), Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften, oder nicht verheiratete Paare in einer dauerhaft angelegten Beziehung (**eheähnliche Gemeinschaft**), die zusammen eine Bewerbung einreichen. Dabei werden die Punkte desjenigen Partners zur Bewertung herangezogen, die eine günstigere Bewertung ermöglichen. Beide Partner müssen unabhängig von der rechtlichen Stellung zu je 50 % Miterwerber des Kaufobjektes sein.

#### Hinweise:

Als Alleinerziehende im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten alleinstehende Personen mit mindestens einem im zum Bewerbungstichtag bestehenden Haushalt lebenden, kindergeldberechtigtem Kind bis 25 Jahre.

Als Alleinstehend gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem zum Bewerbungstichtag bestehenden Haushalt leben.

Als Lebenspartner gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem zum Bewerbungstichtag bestehenden, gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass der wechselseitige Wille, füreinander Verantwortung zu tragen und füreinander zu sorgen und einzustehen, anzunehmen ist.

Als Kinder im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft ab dem vollendeten dritten Schwangerschaftsmonat zum Zeitpunkt der Antragsabgabe. Pflegekinder, welche dauerhaft im zum Bewerbungstichtag bestehenden Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis ist eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamtes vorzulegen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zu „Antrag und Antragsberechtigung“ zu übernehmen.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2**

#### **Zugangsvoraussetzungen**

Für dieses Einheimischenmodell kommen nur Bewerber/innen in Betracht, die weder die entsprechenden, unten genannten Einkommens- noch die Vermögensobergrenzen überschreiten. Bereits vorhandenes Grundstücks- oder Wohneigentum, das nicht vom Antragsteller selbst bewohnt wird, innerhalb der Gemeinde ist ein Ausschlussgrund, selbstbewohntes Grundstücks- oder Wohneigentum innerhalb der Gemeinde sowie jegliches Grundstücks- und Wohneigentum außerhalb der Gemeinde muss in die Vermögenswerte mit eingerechnet werden. Die Vermögensobergrenzen, die zum Ausschluss führen, behalten dabei weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **1. Einkommensobergrenze**

Bei Alleinstehenden darf der Gesamtbetrag der Einkünfte der antragstellenden Person/en einen Betrag von 54.000 €, bei einem Paar oder einer Familie einen Betrag von 108.000 € nicht übersteigen. Die entsprechende Einkommensobergrenze erhöht sich um jeweils 7.000 € für jedes zum Bewerbungstichtag im bestehenden Haushalt lebende Kind bis 25 Jahre, für welches Anspruch auf Kindergeld nach § 32 Abs. 1 bis 3 Einkommensteuergesetz (EStG) besteht.

Grundlage für die berechnete Einkommensobergrenze sind die jeweils aktuellen Daten des statistischen Bundesamtes bzw. des Bayerischen Landesamtes für Statistik (letzter Stand: 2020); Lohnsteigerungen in Höhe eines schlüssigen Prozentsatzes wurden mit angerechnet.



Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) der antragstellenden Person/en abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch die Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre nachzuweisen. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inklusive der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei verfügbaren Jahre nachgewiesen werden.

Die Antragsteller haben über die Einkommensverhältnisse vollumfänglich und wahrheitsgemäß Auskunft zu geben und versichern die Richtigkeit der Angaben durch Bestätigung eines entsprechenden Hinweises im Onlineformular. Der entsprechend zu berücksichtigende Stichtag wird bekanntgegeben.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass die Bewerber unzutreffende Angaben gemacht haben, behält sich die Gemeinde vor, den Kaufvertrag rückabzuwickeln bzw. eine Kaufpreisnachzahlung zu verlangen und **rechtliche Schritte einzuleiten**.

## **2. Vermögensobergrenze**

Die Bewerber dürfen maximal über ein Haushaltsvermögen in Höhe des Grundstückswertes des jeweiligen Grundstücks verfügen (**gemäß EU-Kautelen und Urteil vom März 2022**). Der Wert wird im Programm Baupilot angegeben.

Bereits vorhandenes Grundstücks- oder Wohneigentum, das nicht vom Antragsteller selbst bewohnt wird, innerhalb der Gemeinde ist ein Ausschlussgrund, selbstbewohntes Grundstücks- oder Wohneigentum innerhalb der Gemeinde sowie jegliches Grundstücks- und Wohneigentum außerhalb der Gemeinde muss in die Vermögenswerte mit eingerechnet werden.

*Hinweis:*

*Die EU-Kautelen verlangen hier eigentlich:*

*Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein.*

*Die zusätzliche Hinzunahme selbstbewohnten Wohneigentums innerhalb der Gemeinde könnte so begründet werden, dass beim Zuschlag für einen Bauplatz ja wieder (der vorher selbstbewohnte) Wohnraum frei wird...*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass vom Antragsteller selbstbewohntes Wohneigentum innerhalb der Gemeinde einen Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren zur Folge hat.

### **Mehrheitlich beschlossen**

<b>Ja</b>	<b>2</b>	<b>Nein</b>	<b>15</b>	<b>Anwesend</b>	<b>19</b>	<b>Persönlich beteiligt</b>	<b>2</b>
-----------	----------	-------------	-----------	-----------------	-----------	-----------------------------	----------

Zum Haushaltsvermögen zählen sämtliche Vermögenswerte des Antragstellers sowie der zum Bewerbungsstichtag im bestehenden Haushalt lebenden volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten Personen.

Als Vermögen gelten selbstbewohntes Grundstücks- oder Wohneigentum innerhalb der Gemeinde sowie jegliches Grundstücks- und Wohneigentum außerhalb der Gemeinde, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen, Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter ab einem Wert von 2.000 €.

Bis zu zwei Kfz im Haushalt bleiben unberücksichtigt, jedes weitere Fahrzeug ab einem Zeitwert von über 10.000 € ist mit anzurechnen. Dabei erfolgt die Anrechnung nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages. Sämtliche vermögensbildenden Bestandteile sind mit dem Zeitwert zu berechnen.

Die Antragsteller haben über die Vermögensverhältnisse vollumfänglich und wahrheitsgemäß Auskunft zu geben und versichern die Richtigkeit der Angaben und versichern die Richtigkeit der Angaben durch Bestätigung eines entsprechenden Hinweises im Onlineformular. Der entsprechend zu berücksichtigende Stichtag wird bekanntgegeben.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass die Bewerber unzutreffende Angaben gemacht haben, behält sich die Gemeinde vor, den Kaufvertrag rückabzuwickeln bzw. eine Kaufpreisnachzahlung zu verlangen und **rechtliche Schritte einzuleiten**. Dies wird zusammen mit dem Wahlrecht auch im Kaufvertrag festgeschrieben. **Ein Mustervertrag wird auf Baupilot veröffentlicht.**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zu den „Zugangsvoraussetzungen“ zu übernehmen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2**

### **Vergabe der Grundstücke**

Die Reihenfolge der Bewerber wird durch die erreichte Punktzahl ermittelt. Die Punktevergabe erfolgt über das **bekanntgemachte** Punkteschema. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes, auch nicht bei Erfüllung aller Kriterien.

Bei Punktegleichstand entscheidet das Los (notarielles Losverfahren).

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zur „Vergabe der Grundstücke“ zu übernehmen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2**

### **Sicherung des Förderzweckes**

Die Sicherung der Bindung an das Einheimischenmodell erfolgt im jeweils geschlossenen notariellen Kaufvertrag. **Ein Mustervertrag wird auf Baupilot veröffentlicht. Regelungen zur Eintragung einer Grundschuld für eine Finanzierung und deren Rangfolge werden noch getroffen.** Die Gemeinde behält sich jedoch vor, die Verträge an eine **veränderte Rechtslage** anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. **Sollten Anpassungen nötig sein, werden die Bewerber umgehend informiert und ein angepasster Vertrag veröffentlicht.**

Im Kaufvertrag werden folgende Regelungen vereinbart:

#### **1. Bauverpflichtung:**

Das Grundstück muss mit einem bebauungsplankonformen Wohngebäude bebaut werden, welches innerhalb von **fünf Jahren** nach Vertragsabschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen ist. Das Datum der Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

Die Frist kann unter Umständen auf Antrag um bis zu zwei Jahre durch den Grundstücks- und Bauausschuss verlängert werden. Solche Gründe können nur dann anerkannt werden, wenn sie eine Baudurchführung unmöglich machen und dabei nicht durch die Antragsteller selbst verschuldet sind. Der Antrag ist formlos in schriftlicher Form unter Angabe der Gründe bei der Gemeinde einzureichen; über die Fristverlängerung entscheidet der Grundstücks- und Bauausschuss.



## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zur „Bauverpflichtung“ zu übernehmen.

## **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2**

### 2. Nutzung:

Das bezugsfertige Gebäude muss innerhalb von drei Monaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit bezogen werden und ist während eines Zeitraums von **10/15** Jahren (Bindefrist) ab Bezugsfertigstellung durch die Antragsteller selbst, als Hauptwohnsitz, zu bewohnen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte während dieser Bindefrist ist nicht zulässig. Unzulässig ist demnach insbesondere das Vermieten oder Untervermieten ebenso wie auch eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Überlassung von dauerhaftem Mitgebrauch. Wurden in dem Gebäude zwei oder mehr selbständige Wohnungen geschaffen, haben die Antragsteller jeweils die größte, das heißt die Hauptwohnung, dauerhaft selbst zu bewohnen. Die Vermietung oder der Verkauf in Härtefällen bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Diese kann gegebenenfalls von angemessenen Auflagen unter Beachtung des Gleichheitsgebots und der Sicherung des Förderzwecks abhängig gemacht werden.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zur „Nutzung“ zu übernehmen. Die Bindepflicht wird auf **10** Jahre festgelegt.

## **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2**

### 3. Sicherung der Bindungen

Die Einhaltung der vertraglichen Bindungen kann ferner durch ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde oder durch eine Zuzahlungsklausel gesichert werden.

#### Beispiel:

Zur entsprechenden Absicherung ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Zeitlarn im Grundbuch einzutragen, in der geregelt ist, dass die Gemeinde ein uneingeschränktes Rückkaufsrecht für den Fall erhält, dass

- a) das Wohngebäude nicht innerhalb von **fünf Jahren** nach Vertragsabschluss bezugsfertig hergestellt wurde.
- b) das Wohngebäude nicht innerhalb von drei Monaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit bezogen wurde.
- c) der/die Antragsteller/in das neugeschaffene Wohneigentum nicht mindestens 10 Jahre selbst bewohnt, das heißt, dort seinen melderechtlichen Hauptwohnsitz hat. Wenn in dem Gebäude zwei oder mehr selbständige Wohnungen geschaffen werden, ist jeweils die größte, das heißt die Hauptwohnung, dauerhaft selbst zu bewohnen.
- d) eine Weiter- bzw. Untervermietung durch die Antragsteller betrieben wird.
- e) im Bewerbungsantrag sowie in allen künftig eventuell noch kommenden Fragebögen bzw. schriftlichen Stellungnahmen der Antragsteller unvollständige oder unrichtige Angaben gemacht wurden/werden.

Ein eventueller Rückkauf der Gemeinde erfolgt stets zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat, zusätzlich der vom Eigentümer bereits aufgewendeten Anschlusskosten für Strom, Wasser, Kanal, etc..

Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, wird der Wert des Gebäudes vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Regensburg oder einem sonstigen, gerichtlich vereidigten Sachverständigen ermittelt und mit maximal  $\frac{2}{3}$  des Wertes abgegolten.

Liegt ein Härtefall vor (Scheidung, Krankheit, Verlust der Arbeitsstelle, etc.) wird das Gebäude mit dem Zeitwert abgegolten Die Entscheidung darüber, ob ein Härtefall vorliegt, obliegt dem Gemeinderat.

Anstelle eines Rückkaufes kann der Gemeinderat auch eine Kaufpreisnachzahlung verlangen, d.h. der Käufer behält das Baugrundstück sowie das darauf geschaffene Wohneigentum, er hat aber den Differenzbetrag zwischen dem vergünstigten Grundstückskaufpreis, zu dem er das Grundstück erhalten hat, und dem zum Zeitpunkt aktuellen Marktwert, welcher vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Regensburg oder einem sonstigen, gerichtlich vereidigten Sachverständigen festgelegt wird, zeitanteilig für die unberechtigt erhaltene Kaufpreisvergünstigung nachzuentrichten.

Der Gemeinderat ist in seiner Entscheidung frei, ob er bei einem Verstoß vom Rückkaufrecht oder von der Aufpreis Zahlung Gebrauch macht.

Sämtliche Kosten, die durch einen Rückkauf der Gemeinde entstehen (z. B. für entsprechende Gutachten, Steuern, Notarkosten, u. Ä.), hat dabei der Grundstückseigentümer zu tragen.

#### 4. Stichtage:

Es wird ein Antragsstichtag festgelegt. Der Stichtag für die Abgabe der geforderten Beleg-Unterlagen kann auch ein späterer Termin sein.

Stichtag für die gemachten Angaben und die Bewerbungsvoraussetzungen ist der Antragsstichtag, für die Angaben zum Vermögen und zum Einkommen gilt als Stichtag der 1. Januar des Antragsjahres.

Alle Stichtage werden entsprechend öffentlich bekanntgegeben.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zur „Sicherung des Förderzwecks“ zu übernehmen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17    Nein 0    Anwesend 19    Persönlich beteiligt 2**

### **Benötigte Nachweise**

1. Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre
2. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden Einkommensnachweis in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inklusive der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre
3. Vermögensaufstellung mit Eidesstattlicher Versicherung
4. Finanzierungsnachweis der Bank über 550.000 € für eine Doppelhaushälfte bzw. über 650.000 € für ein Einfamilienhaus
5. Gegebenenfalls Bescheinigung über Pflegebedürftigkeit
6. Gegebenenfalls Bescheinigung über Behinderung
7. Gegebenenfalls Bescheinigung über bestehende Schwangerschaft
8. Gegebenenfalls Bescheinigung über dauerhafte Pflegekinder
9. Gegebenenfalls Bescheinigung über Vereinszugehörigkeit (Vorlage Verwaltung)

Bei berechtigtem Zweifel an der Richtigkeit der gemachten Angaben kann die Verwaltung unter Umständen die Vorlage weiterer Belege verlangen.

## **BEISPIEL EINER MÖGLICHEN BEWERTUNG:**

Beispiel/Vorschlag siehe Excel-Tabellen „Punkteschema\_20220427\_EA\_MIT\_Ortsbezug“ bzw. „Punkteschema\_20220427\_EA\_OHNE\_Ortsbezug“

Erläuterungen und Hinweise:

### **„Rückkehrer“**

Als „Rückkehrer“ bezeichnet man Bürger/innen, die die Gemeinde verlassen haben, sich nun aber dauerhaft wieder hier ansiedeln möchten. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Ortsbezug. Dieser kann zum Beispiel gegeben sein, wenn die Eltern noch in der betreffenden Gemeinde wohnhaft sind, die Kindheit hier verbracht wurde, etc.

#### Bedingung:

Früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde innerhalb der letzten 15 Jahre, gerechnet ab dem Bewerbungstichtag.

Die Bewertung für Hauptwohnsitz und Rückkehrer kann nicht addiert werden, es wird die Punktzahl herangezogen, die mehr Punkte ergibt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zu den „Rückkehrern“ zu übernehmen.

### **Einstimmig beschlossen**

Ja 17 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2

### **Ehrenamt**

Überhaupt / ortsbezogen / nicht ortsbezogen

Dabei wird zwischen folgenden Zugehörigkeiten unterschieden:

Ehrenamt **generell** / **innergemeindlich** innerhalb der letzten 5 Jahre gemäß folgender Staffellung:

1. Medizinische oder Rettungs-Organisation:  
aktives Mitglied bei (F)FW, DLRG, Johanniter, Rotes Kreuz, etc.,
2. Verantwortung im Ehrenamt:  
Bekleidung eines Postens in der Vorstandschaft oder Übungsleiter, Abteilungsleiter, Funktionsträger mit vergleichbarer Tätigkeit mit Amt laut Satzung
3. Aktive Mitgliedschaft in einem eingetragenen Verein oder einer entsprechenden Organisation,

jeweils mit Nachweis (Formular wird von Verwaltung erstellt). Es zählen nur volle, ununterbrochene Jahre von nur einer antragstellenden Person in nur einem Verein oder Organisation.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, das „Ehrenamt“ als Punktekriterium zu übernehmen.

### **Mehrheitlich beschlossen**

Ja 10 Nein 7 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 2

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zum „Ehrenamt“ zu übernehmen und das Ehrenamt **nicht ortsbezogen** anzurechnen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17    Nein 0    Anwesend 19    Persönlich beteiligt 2**

### **Kinder:**

**altersabhängig (gestaffelt) / altersunabhängig (ungestaffelt)**

Es zählen nur Kinder, die zum Bewerbungstichtag mit Hauptwohnsitz im bestehenden Haushalt gemeldet sind.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zu den „Kindern“ zu übernehmen. Die Kinder werden **altersunabhängig (ungestaffelt) bewertet**.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15    Nein 2    Anwesend 19    Persönlich beteiligt 2**

### **Pflegegrad / Schwerbehinderung**

Es zählen alle in gerader Linie verwandten Personen, die im neu zu begründenden Haushalt ihren Hauptwohnsitz haben werden. So wird auch das Mehrgenerationenwohnen gefördert.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Vorschlag zu „Pflegegrad / Schwerbehinderung“ zu übernehmen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17    Nein 0    Anwesend 19    Persönlich beteiligt 2**

## Punktevergabesystem zum Einheimischenmodell

Punktevergabesystem zum Einheimischenmodell					
1. Ortsbezugskriterien					
			Punkte		Punkte maximal
Hauptwohnsitz innerhalb der letzten 5 Jahre, "Rückkehrer" Hauptwohnsitz innerhalb der letzten 15 Jahre, maximal werden 5 Jahre berücksichtigt	Hauptwohnsitz	50	pro volles Jahr innerhalb der letzten 5 Jahre		250
	<b>oder</b>				
	Rückkehrer	30	pro volles Jahr innerhalb der letzten 15 Jahre		150
<b>Ortsbezugskriterien Punkte gesamt:</b>					<b>250</b>
2. Soziale Kriterien					
Einkommen Paare / Familien	über	€	108.000,00	<b>AUSSCHLUSSKRITERIUM</b>	
	bis	€	108.000,00	5	
	bis	€	100.000,00	10	
	bis	€	90.000,00	20	
	bis	€	80.000,00	30	
	bis	€	70.000,00	40	
	bis	€	60.000,00	50	
<b>oder</b>					
Einkommen Alleinstehende	über	€	54.000,00	<b>AUSSCHLUSSKRITERIUM</b>	
	bis	€	54.000,00	5	
	bis	€	50.000,00	10	
	bis	€	45.000,00	20	
	bis	€	40.000,00	30	
	bis	€	35.000,00	40	
	bis	€	30.000,00	50	
Kinderfreibetrag					
		7.000	je Kind		
Anzahl Kinder (bei Schwangerschaft und dauerhaft angenommenen Pflegekindern mit Nachweis)	unter	6 Jahre und bestehende Schwangerschaft (ab 3. Monat)		30	je Kind
	unter	12 Jahre		30	je Kind
	unter	18 Jahre		30	je Kind
	bis	25 Jahre (wenn kindergeldberechtigt)		15	je Kind
Grad der Schwerbehinderung in Prozent und/oder Pflegebedürftigkeit	ab	SBH 30% und/oder PG I und II		5	je Person
	ab	SBH 50% und/oder PG III		15	je Person
	über	SBH 70% und/oder PG IV und V		25	je Person
Ehrenamt innerhalb der letzten 6 Jahre gemäß folgender Staffelung:  Medizinische oder Rettungs-Organisation: aktives Mitglied bei (F)FW, DLRG, Johanniter, Rotes Kreuz, etc.  Verantwortung im Ehrenamt: Bekleidung eines Postens in der Vorstandschaft oder Übungsleiter, Abteilungsleiter, Funktionsträger mit vergleichbarer Tätigkeit mit Amt laut Satzung  Aktive Mitgliedschaft in einem eingetragenen Verein oder einer entsprechenden Organisation  JEWEILS MIT NACHWEIS		Medizinische oder Rettungs-Organisation	6	je volles Jahr	30
	<b>oder</b>				
		Verantwortung im Ehrenamt	4	je volles Jahr	20
	<b>oder</b>				
	Aktive Mitgliedschaft	2	je volles Jahr	10	
<b>Soziale Kriterien Punkte gesamt:</b>					<b>250</b>
<b>Maximal erreichbare Punkte gesamt:</b>					<b>500</b>



## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Erstellung der Leitlinie, des vorgestellten Punktekatalogs und der weiteren notwendigen Unterlagen zur Vergabe der gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet Mitterfeld III auf Basis eines Einheimischenmodells und auf Grundlage der aktuell gefassten Beschlüsse.

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0**

## **5      Antrag auf Schaffung eines Platzes und Kennzeichnung des geografischen Mittelpunktes der Gemeinde Zeitlarn**

**Zurückgestellt      Ja 10 Nein 9**

## **6      Informationen und Anfragen**

### **Mitteilung:**

- Information zur Grundsteuerreform
  - o Antrag FW auf Anpassung der Hebesätze an die neue Berechnung (Vermeidung von Mehrkosten für die Bürger)
- Freiflächen Photovoltaikanlagen
- Helferaufruf an die Gemeinderäte zum Kinderfest in Regenstauf der Ukrainehilfe

### **Anfragen:**

- GR Bach erkundigt sich nach dem Sachstand zur KFW-Förderung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Regendorf.  
Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keinen neuen Sachstand.
- GR Weinmann erinnert an das 50. Jubiläum zur Einweihung der Pfarrer Steindl-Brücke am 02.06.22.
- GR Mühlbauer erkundigt sich nach dem Standortbeschluss zur Aufstellung des Maibaums am Rathausvorplatz.  
Die Planungen zum Rathausvorplatz mit Maibaumständer wurden am 07.03.19 durch den damaligen Gemeinderat beschlossen.
- GR Schlegel regt an die Parkplätze „Am Krautgarten“ wieder vom Unkraut befreien zu lassen.  
Die Bürgermeisterin weist auf die in Kürze stattfindenden Baumaßnahmen der REWAG hin, bei denen die Parkplätze aufgerissen werden müssen und somit eine vorherige Unkrautentfernung nicht sinnvoll ist.
- GR Grünauer erkundigt sich nach den Regelungen für Plakatierungen.  
Die Vorsitzende verweist auf die gültige Plakatierverordnung der Gemeinde in derer die Plakatanzahlen geregelt sind.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 21:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andrea Dobsch  
Erste Bürgermeisterin

Jürgen Schmid  
Schriftführung