



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 17. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13. April 2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	22:50 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Aicher, Erhard

Aimer-Kollroß, Gerhard

Angermaier, Hans

Betz, Michael

Feuerer, Michael

Geiger, Florian

Geiger, Lena

Jell, Martin

Kellner, Carina

Kunze, Michael

Lechner, Florian

Liebl, Lorenz

Lohmaier, Markus

Maier, Andreas

ab 19:10 Uhr

Maier, Manuela

Schex, Bernhard

Schrimpf, Hans

Schweiger, Josef

#### Schriftführer/in

Pettinger, Christine

#### Verwaltung

Steinkirchner, Sandra

zu TOP 3 und 4 der öffentlichen Sitzung

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

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Betz, Wolfgang

Keilhacker, Josef

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.03.2021
- 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 30.03.2021 **GL/601/2021**
- 3 Kalkulation der Friedhofsgebühren für den Zeitraum 01.04.2024 bis 31.12.2024 **FV/368/2021**
- 4 4. Änderung der Friedhofsgebührensatzung **FV/369/2021**
- 5 Bauplanungsrecht; Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Isen "südliche Manhartstraße" **BA/637/2021**
- 6 Bauplanungsrecht; Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "südliche Manhartstraße" **BA/636/2021**
- 7 Beratung und Beschlussfassung über den Erlass eines kommunalen Förderprogramms zur Ortsgestaltung sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Bereich der Sanierungssatzung **GL/603/2021**
- 8 Wohnbaulandmodell; Entscheidung über den Kriterienkatalog **GL/600/2021**
- 9 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Flüchtlingshilfe Isen auf Übernahme der Funktion als "Dritter" zur Erschließung des WLAN-Zugangs in der Flüchtlingsunterkunft Münchner Str. 19 in Isen **GL/608/2021**
- 10 Energie- und umweltrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen **GL/580/2020**
- 11 Nächtliches Dimmen der Straßenbeleuchtung **GL/581/2020**
- 12 Bekanntgaben und Anfragen

## **Eröffnung der Sitzung**

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 16.03.2021**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 16.03.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:                      18 : 0**

### **TOP 2      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 30.03.2021**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 30.03.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:                      18 : 0**

### **TOP 3      Kalkulation der Friedhofsgebühren für den Zeitraum 01.04.2024 bis 31.12.2024**

#### **Sachverhalt:**

Die Friedhofsgebühren wurden im Jahr 2016 für den Kalkulationszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2020 kalkuliert. Innerhalb des Kalkulationszeitraumes wurden die Friedhofsgebühren um die Grabnutzungsgebühren für die Urnenstelen (Juni 2018) und die Bestattungsgebühren für die Urnenstelen (November 2018) ergänzt. Die weiteren Gebührensätze wurden nicht verändert.

Nach den Bestimmungen des Art. 8 KAG sind die Gebühren spätestens alle vier Jahre zum Ende des Kalkulationszeitraumes neu zu kalkulieren und entsprechend anzupassen.

Nach Art. 8 Abs. 2 KAG sind kostendeckende Gebühren festzusetzen, da es sich auch beim Friedhof um eine kostenrechnende Einrichtung entsprechend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung handelt.

In der aktuell erstellten Kalkulation wurden die Defizite aus den Jahren 2016 bis 2020 nicht einkalkuliert. Bei einer Grabnutzungsgebührenkalkulation sind zu Über- und Unterdeckungen andere Gesichtspunkte maßgeblich als bei Wasser-, Abwasser- oder Abfallgebühren. Während bei den letztgenannten Einrichtungen der Kreis der Gebührenschildner weitgehend personenidentisch ist und somit ein Ausgleich von Über- und Unterdeckungen im nächsten Kalkulationszeitraum erfolgen kann, ergibt sich bei den auf die Ruhe- bzw. sogar auf die Nutzungsdauer angelegten Grabgebühren ein gravierender Unterschied: Es fehlt an der Personenidentität der Gebührenschildner. Ein Ausgleich von Über- und Unterdeckungen passt bei Friedhofsgebühren nicht, weil die Grabgebühren nie vom gleichen Personenkreis erhoben werden.

Dies wird seit dem 01. April 2014 von dem neu ins KAG aufgenommenen Art. 8 Abs. 6 Satz 3 ausdrücklich gedeckt und berücksichtigt die Besonderheiten der fehlenden Personenidentität bei den Gebührenschildnern. Danach findet die Verpflichtung zum Ausgleich von Gebührenüber- und Unterdeckungen bei Gebühren für die Inanspruchnahme gemeindlicher Bestattungseinrichtungen keine Anwendung mehr.

Dies ist nach herrschender Meinung zulässig, da bei einem Friedhof die Kostendeckung maßgeblich in Relation zur Anzahl der Sterbefälle steht. Daher ist hier eine evtl. entstehende Unterdeckung hinzunehmen. Die Gebühren für einen Friedhof werden in eine Grabnutzungsgebühr und eine Bestattungsgebühr aufgeteilt.

In der Grabnutzungsgebühr sind die kalkulatorischen Kosten für Investitionen (Abschreibung und Verzinsung) sowie die laufenden Betriebskosten für Personal, für den Friedhofsunterhalt, Sachkosten für den Friedhofsunterhalt sowie die Verwaltungskosten enthalten.

Der Gesamtaufwand davon wird verteilt auf die Bestattungen, die Aussegnungshalle in Isen, die Aussegnungshalle in Burgrain und die Friedhofsanlagen. Dabei wird die Verteilung des grabnutzungsgebührenfähigen Aufwands anhand einer Äquivalenzziffernkalkulation durchgeführt. Grundlage ist zudem eine Bestattungsprognose.

Die kalkulierten Grabnutzungsgebühren stellen sich wie folgt dar:

Die Grabnutzungsgebühr für den Friedhof Isen und Burgrain beträgt pro Jahr für

- eine Einfachgrabstätte 78,26 € (bisher 27,98 €)
- eine Zweifachgrabstätte 151,30 € (bisher 54,10 €)
- eine Dreifachgrabstätte 177,38 € (bisher 63,43 €)
- eine Urnenerdgrabstätte 57,97 € (bisher 20,73 €)
- ein Urnengrabfach 28,26 € (bisher 9,52 €)
- eine anonyme Urnengrabstätte 18,84 € (bisher 6,74 €)
- eine anonyme Grabstätte 52,17 € (bisher 18,65 €)

Für ein Urnengrabfach in einer Urnenstele wird ein Zuschlag erhoben von 31,03 €/Jahr.

Die Ruhefrist beim Friedhof Isen beträgt 22 Jahre und beim Friedhof Burgrain 20 Jahre.

Die Bestattungsgebühren wurden wie folgt kalkuliert:

- Benutzung Leichenhaus Isen pro Tag 129,89 € (bisher 50,30 €)
- Benutzung Aussegnungshalle Isen pro Tag 342,91 € (bisher 161,85 €)
- Benutzung Leichenhaus Burgrain pro Tag 358,74 € (bisher 132,50 €)
- Benutzung Kühlsarg pro Tag 7,06 € (bisher 8,45 €)
- Ausschmücken des Leichenhauses und der Aussegnungshalle (Grundausstattung mit Trauerschmuck) 38,98 € (bisher 51,70 €)

Gebühr für das Öffnen und Schließen des Grabes

- Bei einer Erdbestattung von Personen unter 7 Jahren 212,41 € (bisher 272,82 €)

- Bei einer Erdbestattung von Personen über 7 Jahren 424,83 € (bisher 545,64 €)
- Bei einer Urnenerdbestattung 155,36 € (bisher 127,09 €)
- Bei einer Urnenbestattung im Urnengrabfach 77,68 € (bisher 85,80 €)

Gebühr für die Überführung des Sarges zur Grabstätte einschließlich der Träger und dem Versenken des Sarges

- Bei Personen unter 7 Jahren 116,05 € (83,59 €)
- Bei Personen über 7 Jahren 184,31 € (132,76 €)

Gebühr für die Überführung der Urne von der Leichenhalle zur Grabstätte einschließlich der Träger und der Beisetzung der Urne

81,92 € (bisher 59,00 €)

Gebühr für die Wiederherstellung der Grabstätte einschließlich der Plattenumrandung

- Eine Einzelgrabstätte 172,00 € (bisher 98,37 €)
- Eine Doppelgrabstätte 309,60 € (bisher 177,07 €)
- Eine Dreifachgrabstätte 309,60 € (bisher 177,07 €)
- Eine Urnenerdgrabstätte 38,22 € (bisher 21,86 €)

Gebühr für die Ausgrabung und Umbettung einer Leiche und von Gebeinen einschließlich notwendiger Umsargungen 424,83 € (bisher 545,64 €)

Gebühr für die Ausgrabung und Umbettung von Urnen 155,36 € (bisher 127,09 €)

Die Grundlagen für die Gebührenkalkulation wurden mehrfach angepasst, da anfangs eine noch höhere Grabnutzungsgebühr festgestellt wurde.

In der ursprünglichen Kalkulation wurden Grabnutzungsgebühren und Bestattungsgebühren wie folgt festgestellt:

- Einfachgrabstätte 104,12 €
- Zweifachgrabstätte 201,29 €
- Dreifachgrabstätte 236,00 €
- Urnengrabstätte 77,12 €
- Urnengrabfach 37,60 €
  
- Erdbestattung über 7 Jahre 533,02 €
- Erdbestattung unter 7 Jahre 266,51 €
- Urnenerdbeisetzung 188,76 €
- Urnengrabfachbeisetzung 85,80 €
- Wiederherstellung Einzelgrab 163,59 €
- Wiederherstellung Doppelgrab 294,46 €
- Wiederherstellung Dreifachgrab 294,46 €
- Wiederherstellung Urnenerdgrab 36,35 €
- Überführung über 7 Jahre 177,75 €
- Überführung unter 7 Jahre 111,91 €
- Überführung Urne 79,00 €
- Benutzung Aussegnungshalle Isen 546,68 €
- Benutzung Leichenhaus Isen 217,06 €
- Benutzung Leichenhaus Burgrain 368,73 €
- Benutzung Kühlsarg 1,66 €
- Ausschmücken 62,12 €

In der ursprünglichen Kalkulation wurde die Sanierung des Leichenhaus Isen in den Jahren 2022/2023 einkalkuliert. Zudem wurde die Erweiterung des Friedhofes Isen vollständig (unter Abzug der Kunstwerke) mit der Abschreibung berücksichtigt. Die Aufteilung der Personalkosten auf die einzelnen Gebäurentatbestände wurde zudem aufgrund der Prüfung durch den Kommunalen Prüfungsverband angepasst. Daher haben sich Verschiebungen ergeben.

Die Sanierung des Leichenhauses Isen wurde auf die Jahre 2025 bis 2026 verschoben. Die Abschreibung hierfür wird daher erst im nächsten Kalkulationszeitraum zum Tragen kommen.

Insbesondere bei der Erweiterung vorhandener und bei Errichtung neuer Friedhöfe können nicht unerhebliche Kosten auf noch nicht belegte Bestattungsflächen entfallen. Man spricht von einer Vorhaltekapazität oder einer Kapazitätsreserve. Die künftigen Bedarfsflächen werden auf der Basis der Belegpläne für sämtliche in Betrieb befindlichen Friedhöfe ermittelt. Kapazitäten einer Einrichtung, die auf realistischen Planungen des in absehbarer Zukunft steigenden Bedarfs der derzeitigen Benutzer beruhen, sind regelmäßig schon vor der Auslastung der Anlage umlegbar. Voraussetzung für einen Ansatz in der Gebührenkalkulation ist aber, dass die Erweiterungsflächen eines Friedhofs bereits gestalterisch in den vorhandenen Friedhof integriert sind, also optisch als Bestandteil des Friedhofs wahrgenommen werden. Dies ist bei der Erweiterung des Friedhofes Isen der Fall.

Ein Kostenabzug für Kapazitätsreserven wäre dagegen dann geboten, wenn die Überkapazität letztlich auf einem Planungsfehler beruht. In diesem Fall dürfen die über eine angemessene Sicherheitsreserve hinausgehenden Kosten der „Überdimensionierung“ nicht zu Lasten der gegenwärtigen Benutzer gehen.

Die Voraussetzungen seit den Planungen für die Friedhofserweiterung haben sich geändert. Zum Zeitpunkt der Planungen wurden auf dem kirchlichen Friedhof keine Bestattungen mehr zugelassen. Zudem wurden für den kirchlichen Friedhof keine Grabnutzungsgebühren erhoben. Zwischenzeitlich dürfen auf dem kirchlichen Friedhof – entgegen der damaligen Annahme – wieder Bestattungen vorgenommen werden. Zudem wurden zwischenzeitlich Grabnutzungsgebühren eingeführt, wodurch teilweise Gräber aufgelassen werden und somit wieder mehr Bestattungen stattfinden können.

Die Art der Bestattungen hat sich zudem stark von den Erdbestattungen hin zu vermehrten Urnenbestattungen verschoben. Dies führt dazu, dass die Erweiterung des Friedhofes derzeit noch nicht genutzt wird (außer den Urnenstelen) und somit als Überkapazität angesehen werden kann.

Die kalkulatorische Abschreibung für die Erweiterung des Friedhofes ohne die Kunstwerke (Stammbaum, Hochkreuz, Tor) und ohne die Urnenstelen beträgt jährlich 10.451,22 €, der kalkulatorische Zins beträgt 4.788,48 €.

Die Grabnutzungsgebühr beträgt pro Jahr für

	Mit Erweiterung	ohne Erweiterung
Eine Einfachgrabstätte	93,92 €	78,26 €
Eine Zweifachgrabstätte	181,57 €	151,30 €
Eine Dreifachgrabstätte	212,88 €	177,38 €
Eine Urnenerdgrabstätte	69,57 €	57,97 €
Ein Urnengrabfach	33,91 €	28,26 €
Eine anonyme Urnengrabstätte	22,61 €	18,84 €
Eine anonyme Grabstätte	62,61 €	52,17 €

In der ursprünglichen Kalkulation wurde die Bestattungsprognose zudem nur von 2010 bis 2019 betrachtet.

Die der Grabnutzungsgebühr zu Grunde liegende Bestattungsprognose wurde dahingehend geändert, dass die bei der Ermittlung der Bemessungseinheiten notwendige Nutzungsdauer pro Grabtyp auf die Fälle Kauf, Verlängerung und Sterbefall aufgeteilt wurde und die Nutzungsdauer

ern bis 2006 rückwirkend entsprechend der tatsächlichen Verlängerungsdauer je Fall tatsächlich ermittelt wurden. Dies wurde insbesondere aufgrund der geänderten Verlängerungspraxis und der Verschiebung der Erdbestattungen auf Urnenbestattungen notwendig, da sich bei den einzelnen Grabtypen die Anzahl der Fälle erhöhen (bei Verlängerungen) bzw. die Fälle gleichbleiben (bei Sterbefällen), jedoch die Nutzungsdauer sich erheblich verschiebt. In den Jahren 2006 bis 2011 wurden die Gräber meist auf die gesamte Nutzungsdauer verlängert, nun werden die Gräber nur noch auf 5 Jahre verlängert. Bei Urnenbestattungen in z.B. Zweifachgrabstätten wird zwar der Fall gezählt, jedoch wird die Nutzungsdauer nicht verlängert und somit keine Grabnutzungsgebühr fällig, da die Ruhefrist bei Urnenbestattungen kürzer ist. Aus diesen beiden Gründen kann die erhöhte Unterdeckung in den vergangenen Jahren erklärt werden.

Die nun kalkulierten Gebühren beinhalten jedoch eine Erhöhung, die bei allen Bereichen wohl nicht so festgesetzt werden kann. Dies betrifft insbesondere die Bestattungsgebühren für die Benutzung der Leichenhäuser und der Aussegnungshalle, sowie der Grabnutzungsgebühren.

Aufgrund der sozialen Komponente der Friedhofsgebühren ist ggf. eine Abweichung und somit eine Festsetzung von nicht kostendeckenden Gebühren angezeigt. Dies ist jedoch die Entscheidung des Marktgemeinderates, da dann das Defizit vom Markt Isen zu tragen ist. Der Vorschlag von Seiten der Verwaltung lautet wie folgt: Erhöhung der Grabnutzungsgebühren jeweils um 90 % anstatt 180 %, Erhöhung der Benutzungsgebühren der Leichenhäuser Isen und Burgrain und der Aussegnungshalle Isen jeweils um 50 % der ursprünglich geplanten Erhöhung.

Sofern nicht kostendeckende Gebühren festgesetzt werden, können die daraus resultierenden Unterdeckungen in dem nachfolgenden Kalkulationszeitraum nicht in die Kalkulation mit einbezogen werden. Diese sind somit nicht vom Gebührenzahler, sondern vom Markt Isen zu tragen.

Für weitere Ausführungen wird auf die Kalkulation und die Anlagen verwiesen.

### **Diskussionsverlauf:**

In vielen Gemeinden des Landkreises liegen die Gebühren bereits seit Jahren deutlich über den Isener gebühren; z.T. übersteigen sie schon das nun vorgeschlagene Niveau.

Die unterschiedlichen Gebührensätze für die Leichenhäuser Isen und Burgrain sind zwar rechtlich korrekt, erscheinen aber sehr ungerecht. Die Verwaltung sollte hier nochmals prüfen, ob eine Angleichung, die rechtlich haltbar ist, in irgendeiner Form ermöglicht werden kann. Hierfür wäre dann eine erneute Satzungsänderung erforderlich.

Eine Reduzierung der Erhöhung bei den nicht nur einmalig anfallenden Kosten um 50 % erscheint gerechtfertigt, So wird zum einen der finanziellen Situation der Gemeinde Rechnung getragen, zum anderen aber auch eine extreme Steigerung der Gebühren, die zu einer deutlichen Belastung für den Einzelnen führen würde, weitestmöglich eingeschränkt.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt folgende Gebührensätze für die Friedhöfe Isen und Burgrain:  
Grabnutzungsgebühr pro Jahr für

- Eine Einfachgrabstätte 53,16 €
- Eine Zweifachgrabstätte 102,79 €
- Eine Dreifachgrabstätte 120,52 €
- Eine Urnengrabstätte 39,39 €

- Ein Urnengrabfach 18,09 €
- Eine anonyme Urnengrabstätte 12,81 €
- Eine anonyme Grabstätte 35,44 €

Für ein Urnengrabfach in einer Urnenstele wird ein Zuschlag erhoben in Höhe von 31,03 €/Jahr.  
Bestattungsgebühren:

- Benutzung des Kühlsarges 7,06 €/Tag
- Ausschmücken 38,98 €

Gebühr für das Öffnen und Schließen des Grabes

- Bei einer Erdbestattung unter 7 Jahren 212,41 €
- Bei einer Erdbestattung über 7 Jahren 424,83 €
- Bei einer Erdbestattung von Urnen 155,36 €
- Bei einer Bestattung von Urnen in einem Urnengrabfach 77,68 €

Überführung zur Grabstätte

- Bei einer Erdbestattung unter 7 Jahren 116,05 €
- Bei einer Erdbestattung über 7 Jahren 184,31 €
- Bei einer Urnenbestattung 81,92 €

Wiederherrichten Grabstätte einschließlich Einfassung

- Einzelgrabstätte 172,00 €
- Doppelgrabstätte 309,60 €
- Dreifachgrabstätte 309,60 €
- Urnenerdgrabstätte 38,22 €

Der Kalkulationszeitraum wird auf vier Jahre festgesetzt (2021 bis 2024).

Der kalkulatorische Zins wird für den Kalkulationszeitraum 2021 bis 2024 auf 2,7 % festgesetzt.

Die Unterdeckungen aus den Jahren 2017 bis 2020 werden im neuen Kalkulationszeitraum nicht ausgeglichen.

Die Abschreibung der Erweiterung des Friedhofes Isen wird für den aktuellen Kalkulationszeitraum als Überkapazität angesehen und daher nicht in die Grabnutzungsgebühren einkalkuliert.

Folgende Gebühren werden von der Kämmerin nochmals genauer daraufhin untersucht, ob eine Angleichung möglich ist:

- Benutzung des Leichenhauses Isen
- Benutzung der Aussegnungshalle Isen
- Benutzung des Leichenhauses Burgrain

Die Festlegung dieser Gebührensätze wird daher zurückgestellt.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### TOP 4 4. Änderung der Friedhofsgebührensatzung

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt folgende Änderungssatzung:

#### **4. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Friedhofsgebühren des Marktes Isen vom ...**

Aufgrund von Art. 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und Art. 20 des Kostengesetzes (KG) erlässt der Markt Isen folgende Satzung:



## § 1

Die Satzung für die Erhebung von Friedhofsgebühren des Marktes Isen (FGS) vom 25. Juli 2012 (amtlich bekannt gemacht durch öffentlichen Aushang am 26. Juli 2012), in der Fassung vom 14. November 2018 (amtlich bekannt gemacht durch öffentlichen Aushang am 19. November 2018) wird wie folgt geändert:

1. § 4 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Grabnutzungsgebühr für die Friedhöfe beträgt pro Jahr für

a) Eine Einfachgrabstätte	53,16 €
b) Eine Zweifachgrabstätte	102,79 €
c) Eine Dreifachgrabstätte	120,52 €
d) Eine Urnengrabstätte	39,39 €
e) Ein Urnengrabfach	18,09 €
f) Eine anonyme Urnengrabstätte	12,81 €
g) Eine anonyme Grabstätte	35,44 €“

2. § 4 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Für ein Urnengrabfach in einer Urnenstele wird ein Zuschlag erhoben in Höhe von 31,03 €/Jahr.“

3. § 5 Abs. 4 bis 11 erhält folgende Fassung:

(4) Die Gebühr für die Benutzung des Kühlsarges pro angefangenen Benutzungstag beträgt 7,06 €.

(5) Die Gebühr für das Ausschmücken des Leichenhauses und der Aussegnungshalle (Grundausstattung mit Trauerschmuck) beträgt 38,98 €.

(6) Die Gebühr für das Öffnen und Schließen des Grabes beträgt

(a) Bei einer Erdbestattung von Personen unter 7 Jahren	212,41 €
(b) Bei einer Erdbestattung von Personen über 7 Jahren	424,83 €
(c) Bei einer Erdbestattung von Urnen	155,36 €
(d) Bei einer Bestattung von Urnen in einem Urnengrabfach	77,68 €

(7) Die Gebühr für die Überführung des Sarges von der Leichenhalle zur Grabstätte einschließlich der Träger und des Versenkens des Sarges beträgt

(a) Bei Personen unter 7 Jahren	116,05 €
(b) Bei Personen über 7 Jahren	184,31 €

(8) Die Gebühr für die Überführung der Urne von der Leichenhalle zur Grabstätte einschließlich der Träger und der Beisetzung der Urne beträgt 81,92 €.

(9) Die Gebühr für die Wiederherstellung der Grabstätte einschließlich der Plattenumrandung beträgt für

(a) Eine Einzelgrabstätte	172,00 €
(b) Eine Doppelgrabstätte	309,60 €
(c) Eine Dreifachgrabstätte	309,60 €
(d) Eine Urnengrabstätte	38,22 €

(10) Die Gebühr für die Ausgrabung und Umbettung einer Leiche und von Gebeinen einschließlich notwendiger Umsargungen beträgt 424,83 €.

(11) Die Gebühr für die Ausgrabung und Umbettung von Urnen beträgt 155,36 €.

## § 2

Diese Satzung tritt einen Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Bauplanungsrecht; Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Isen "südliche Manhartstraße"</b>
--------------	--

### Sachverhalt:

Das Gebiet südlich der Manhartstraße schließt am südöstlichen Ortrand von Isen die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Baugebiet „südliche Haager Straße“, welches sich ebenfalls bereits in der Entwurfsplanung befindet.

Der betroffene Bereich soll einer Wohnbebauung zugeführt werden und sichert gleichzeitig den notwendigen Abstand zum Altweger Graben durch eine entsprechende Grünflächenfestsetzung.

### Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Isen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Bauplanungsrecht; Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "südliche Manhartstraße"</b>
--------------	---

### Sachverhalt:

Das Gebiet südlich der Manhartstraße schließt am südöstlichen Ortrand von Isen die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Baugebiet „südliche Haager Straße“, welches sich ebenfalls bereits in der Entwurfsplanung befindet.

Der betroffene Bereich soll einer Wohnbebauung zugeführt werden und sichert gleichzeitig den notwendigen Abstand zum Altweger Graben durch eine entsprechende Grünflächenfestsetzung.

Durch den Bebauungsplan soll die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und zwei Einzelhäusern (bzw. hier alternativ zweier Doppelhäuser) ermöglicht werden.

Außerdem berücksichtigt der Bebauungsplanentwurf eine künftige Fuß- und Radwegeverbindung von der bestehenden Bebauung südlich der Kreisstraße ED23 in den Ortskern.

Die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB besteht derzeit nicht.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „südliche Manhartstraße“ und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Beratung und Beschlussfassung über den Erlass eines kommunalen Förderprogramms zur Ortsgestaltung sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Bereich der Sanierungssatzung</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Der Markt Isen beabsichtigt, ein Förderprogramm für die Durchführung gestalterischer Verbesserungen auf Privatgrundstücken sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Rahmen der Ortskernsanierung aufzulegen. Dies ist für den Bereich möglich, in dem die Sanierungssatzung gilt.

Der Markt würde dann zu entsprechenden Projekten einen Zuschuss von bis zu 30 %, in genannten Ausnahmefällen bis zu 50 %, max. jedoch 15.000 € gewähren. Hiervon übernimmt wiederum die Städtebauförderung der Regierung einen Anteil von 60 %, so dass der Markt dann pro Vorhaben max. 6.000 € und die ROB 9.000 € bezahlen würde.

Der Entwurf der Förderrichtlinie ist als Anlage beigelegt.

### **Beschluss:**

Der Markt Isen beschließt die Einführung der vorgetragenen Richtlinie für das kommunale Förderprogramm gem. Nr. 20 Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) zur Durchführung gestalterischer Verbesserungen auf Privatgrundstücken (Programm zur Ortsgestaltung) sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Geschäftsflächenprogramm) im Rahmen der Ortskernsanierung.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

<b>TOP 8</b>	<b>Wohnbaulandmodell; Entscheidung über den Kriterienkatalog</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Für die vergünstigte Vergabe von Wohnbaugrundstücken ist ein Kriterienkatalog zugrunde zu legen. Die Zugänglichkeit muss den Vorgaben der EU entsprechen. Der Entwurf des Isener

Modells wurde von der Kanzlei Spieß und Döring erstellt, die den Gemeinderat diesbzgl. auch bereits beraten hat.

Zu den einzelnen Festsetzungen:

## 1. Antragsberechtigung

1.1 Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.

*Anmerkung: Anstelle des 18. könnte auch das 21. Lebensjahr zugrunde gelegt werden. Hintergrund ist, dass junge Erwachsene oft noch keine hinreichend gesicherte Lebensplanung haben, eine solche aber für den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit längeren Bindungsfristen erforderlich ist.*

*Das Gremium spricht sich dafür aus, das 18. Lebensjahr als Grenze aufzunehmen.*

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

1.3 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes Isen erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder ein Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells des Marktes Isen erhalten haben.

1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

*Anmerkung: Möglich ist es auch, nur auf das Immobilieneigentum im Gemeindegebiet abzustellen. Von der Mehrheit der Kommunen wird allerdings die „Umkreisregelung“ gewählt, da es durchaus sein kann, dass eine Immobilie zwar im benachbarten Gemeindegebiet liegt, diese Immobilie aber dennoch räumlich näher an der Ortsmitte liegt als manche im eigenen Gemeindegebiet liegenden Immobilien.*

*Die vorgeschlagene Regelung soll beibehalten werden.*

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind

regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt;
- die Wohnfläche für einen 4-Personen-Haushalt mindestens 95 m<sup>2</sup> beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert (mindestens GdB 70) und/oder pflegebedürftig (mindestens Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

*Anmerkung: hier könnte noch mit aufgenommen werden, dass die Wohnfläche bei nachgewiesener Schwangerschaft 15 m<sup>2</sup> mehr betragen kann, da dies häufig Grund für erhöhten Wohnbedarf ist.*

*Die Erhöhung der anerkannten der Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup> bei nachgewiesener Schwangerschaft soll mit aufgenommen werden.*

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar ist.

1.5 Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn

- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie Eigentümer oder Erbbauberechtigte(r)
- von mindestens zwei weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücken sind/ist,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke im Gemeindegebiet liegen o-der nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt sind,
- diese bebauten oder bebaubaren Grundstücke von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt werden/wird, und
- mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

*Anmerkung: Hintergrund dieser Regelung ist, dass ein Antragsteller kein Grundstück erhalten soll, wenn die Eltern über hinreichendes Immobilieneigentum verfügen. Diese Regelung wird auch gegenüber den Eltern des Antragstellers als angemessen erachtet, da zwei elterliche Immobilien außen vor bleiben und außerdem sichergestellt wird, dass der Wohnbedarf der Geschwister des Antragstellers mit elterlichen Immobilien gedeckt werden kann.*

*Die vorgeschlagene Regelung soll beibehalten werden.*

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 1.4 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

1.6 Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 51.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 102.000,00 € nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das in den letzten drei Kalenderjahren erzielte durchschnittliche Jahreseinkommen. Das durchschnittliche Jahreseinkommen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen. Der Markt Isen behält sich vor, nicht auf die der Grundstücksaus-schreibung unmittelbar vorangegangenen drei Kalenderjahre abzustellen, sondern auf das zweite, dritte und vierte Kalenderjahr vor der Grundstücksausschreibung, sollte zu erwarten sein, dass für das der Grundstücksauschreibung unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr noch keine Einkommensnach-weise verfügbar sind. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Vorlage von Gehaltsabrechnungen oder Lohnsteuerbescheinigungen nicht genügt, da diesen das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG nicht entnommen werden kann.

*Anmerkung: Es handelt sich bei den beiden Beträgen um die nach dem Leitlinienkompromiss maximal zulässigen Einkommenshöchstgrenzen. Die Kanzlei sieht die Vorgabe des Leitlinienkompromisses, wonach der Bewerber maximal ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde haben darf, skeptisch, da hierbei völlig ausgeblendet wird, wie hoch die Grundstückspreise in der jeweiligen Gemeinde sind. Soll das Wohnbaulandmodell funktionieren, muss die Einkommensobergrenze so gewählt werden, dass mit einem die Obergrenze nicht übersteigenden Einkommen der preisreduzierte Grundstückskauf samt Nebenkosten sowie die voraussichtlichen Baukosten tatsächlich finanziert werden können, wobei rechnerisch eine Eigenkapitalquote (z. B. in Höhe von 20 %) Berücksichtigung findet. Zu beachten ist, dass es sich bei den Einkommensobergrenzen nicht um das zu versteuernde Einkommen, sondern um das Einkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG handelt.*

*Die Einkommensgrenzen werden u.a. auch davon abhängen, in welcher Höhe Vergünstigungen gewährt werden und welche Preise sich diesbzgl. pro Parzelle in etwa ergeben. Die endgültige Entscheidung über diesen Punkt wird daher zurückgestellt, bis die Gesamtkosten des Baugebiets Mittbach Süd feststehen.*

Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensobergrenze in Höhe der doppelten Freibeträge im Sinne von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG. Die Höhe der doppelten Freibeträge legt der Gesetzgeber für jedes Kalenderjahr neu fest. Im Jahr 2021 belaufen sich diese doppelten Freibeträge pro Kind auf 8.388,00 €.

1.7 Das Vermögen darf den Wert des im Wohnbaulandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Abgestellt wird auf den Verkehrswert (inklusive Erschließungskosten) und nicht auf den hinter dem Verkehrswert zurückbleibenden Grundstückskaufpreis.

Maßgebliches Vermögen ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen, wobei Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als ein Jahr sein dürfen.

1.8 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offen-

gelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller auf entsprechende Anforderung des Marktes Isen eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einer Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## **2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:**

2.1 Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Reihenfolge der Grundstückswahl vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für das freigewordene Grundstück nach.

2.2 Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

- Unterschreitung der Obergrenze um 25 % und mehr: 20 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 20 %: 16 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 15 %: 12 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10 %: 8 Punkte
- Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 5 %: 4 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.7:

- bis 30 % des Grundstückswertes: 20 Punkte
- bis 45 % des Grundstückswertes: 16 Punkte
- bis 60 % des Grundstückswertes: 12 Punkte
- bis 75 % des Grundstückswertes: 8 Punkte
- bis 90 % des Grundstückswertes: 4 Punkte

2.2.3 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr: 20 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr: 16 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr: 12 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr: 8 Punkte

insgesamt jedoch maximal 65 Punkte

*Anmerkung: eine nach dem Alter der Kinder differenzierende Bepunktung wird als sinnvoll erachtet, da kleine Kinder noch lange bei ihren Eltern wohnen werden und damit bei jungen Familien alle Familienmitglieder für lange Zeit von den eigenen vier Wänden profitieren.*

*Die vorgeschlagene Regelung soll beibehalten werden.*

Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

- bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr: 22 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr: 18 Punkte
- bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr: 14 Punkte

- bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr: 10 Punkte
- insgesamt jedoch maximal 65 Punkte

*Anmerkung: die moderate Mehrbepunktung von Alleinerziehenden wird recht häufig gewählt, da die Belastungen für Alleinerziehende in aller Regel größer sind als für erziehende Paare*

*Die vorgeschlagene Regelung soll beibehalten werden.*

#### 2.2.4 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegattens des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

- GdB ab 50: 10 Punkte
- GdB ab 60: 12 Punkte
- GdB ab 70: 14 Punkte
- GdB ab 80: 16 Punkte
- GdB ab 90: 18 Punkte
- GdB von 100: 20 Punkte

je behinderter Person,  
insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Ehegattens des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder der Abkömmlinge des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

- Pflegegrad 1: 12 Punkte
- Pflegegrad 2: 14 Punkte
- Pflegegrad 3: 16 Punkte
- Pflegegrad 4: 18 Punkte
- Pflegegrad 5: 20 Punkte

je pflegebedürftiger Person,  
insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.4 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

#### 2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers im Markt Isen innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

*Anmerkung: Hier sollte man nicht mehr als 10 Jahre in die Vergangenheit gehen, da mit zunehmender Dauer der Hauptwohnsitznahme außerhalb des Gemeindegebiets der örtliche Bezug abnimmt.*

- ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: 7 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: 14 Punkte
- drei volle, nicht unterbrochene Jahre: 28 Punkte
- vier volle, nicht unterbrochene Jahre: 56 Punkte



- fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 110 Punkte

*Anmerkung: Aus rechtlicher Sicht dürfen maximal fünf Jahre bepunktet werden. Möglich ist auch eine proportionale Bepunktung, allerdings wünscht die überwiegende Zahl der Kommunen eine progressive Bepunktung.*

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Markt Isen gehabt, erhält er 110 Punkte.

Der Antragsteller geht zum Bewertungszeitpunkt gemäß nachstehender Ziffer 3. im Markt Isen seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 30 Stunden nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

- ein volles, nicht unterbrochenes Jahr: 2 Punkte
- zwei volle, nicht unterbrochene Jahre: 4 Punkte
- drei volle, nicht unterbrochene Jahre: 7 Punkte
- vier volle, nicht unterbrochene Jahre: 11 Punkte
- fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre: 16 Punkte

*Anmerkung: Diese Regelung ist nicht zwingend, allerdings wünschen die meisten Kommunen eine Bepunktung der Personen, die zwar nicht im Gemeindegebiet wohnen, hingegen im Gemeindegebiet aktuell ihrem Hauptberuf nachgehen. Die hauptberufliche Tätigkeit wird allerdings immer geringer bepunktet als der Hauptwohnsitz.*

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller im Markt Isen, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

*Nach ausführlicher Diskussion in Zusammenhang mit dem Punkt 2.2.6 wurde mit 19 : 0 Stimmen beschlossen, dass eine ehrenamtliche Tätigkeit grundsätzlich gewertet werden soll.*

*Desweiteren wurde mit 17 : 2 Stimmen beschlossen, für das Ehrenamt bis zu 10 Punkte zu vergeben (s.u.). Die Bepunktung unter Nr. 2.2.5 verbleibt daher gemäß o.g. Vorschlag.*

## 2.2.6 Ehrenamtliche Tätigkeit:

*Anmerkung: die Bepunktung eines Ehrenamtes ist optional, zu berücksichtigende Ehrenämter sollten möglichst genau definiert werden. Die Punkte rechnen in den Anteil der Ortsansässigkeit hinein.*

Maßgeblich ist

a) eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet

- in der freiwilligen Feuerwehr, beim Roten Kreuz, beim THW oder in einer anderen vergleichbaren Hilfsorganisation,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in einer kirchlichen Organisation oder
- im Bereich der Jugend- oder Sozialarbeit,
- ...noch festzulegen

b) eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet, die mit den unter Buchstabe a) aufgelisteten ehrenamtlichen Tätigkeiten vergleichbar

ist (z. B. Organisation von Ortsfesten), wobei danach unterschieden wird, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang die ehrenamtliche Tätigkeit aktiv ausgeübt wird.

- 2 bis 4 volle Jahre: 1 Punkt
  - bis 6 volle Jahre: 2 Punkte
  - bis 8 volle Jahre: 3 Punkte
  - bis 10 volle Jahre: 4 Punkte
  - mehr als 10 volle Jahre: 5 Punkte
- 
- bis 5 Stunden pro Monat: 1 Punkt
  - bis 10 Stunden pro Monat: 2 Punkte
  - bis 15 Stunden pro Monat: 3 Punkte
  - bis 20 Stunden pro Monat: 4 Punkte
  - mehr als 20 Stunden pro Monat: 5 Punkte

Die Punkte für die Dauer und den zeitlichen Umfang der ehrenamtlichen Tätigkeit werden addiert. Auch die für mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten erzielten Punkte werden addiert, wobei bei Ehegatten oder Lebenspartnern die ehrenamtlichen Tätigkeiten beider Personen berücksichtigt werden. Insgesamt werden nach Ziffer 2.2.6 maximal 10 Punkte in Ansatz gebracht.

Sämtliche der unter Ziffer 2.2.6 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind von dem zuständigen Organ (z. B. Kommandant, Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen.

*Mit 17 : 2 Stimmen wurde nach ausführlicher Diskussion folgende Fassung des Punktes 2.2.6 beschlossen:*

#### 2.2.6 Ehrenamt und Vereinszugehörigkeit:

##### 2.2.6.1 Ehrenamtliche aktive Tätigkeit in einer der freiwilligen Feuerwehren Isen, Mittbach, Schnaapping oder Westach

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren aktiv ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit des Antragstellers in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr.

*Eine genaue Definition der aktiven Tätigkeit muss noch vorgenommen werden.*

In Abhängigkeit von der Dauer der aktiven Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit werden Punkte wie folgt vergeben:

- 2 bis 4 volle Jahre: 2 Punkte
  - bis 6 volle Jahre: 4 Punkte
  - bis 8 volle Jahre: 6 Punkte
  - bis 10 volle Jahre: 8 Punkte
  - mehr als 10 volle Jahre: 10 Punkte
- je Person,  
insgesamt jedoch maximal 10 Punkte.

Mehrere Zeiträume werden addiert.

##### 2.2.6.2 Zugehörigkeit zu einem gemeinnützigen Verein oder einer Organisation im Gemeindegebiet Isen

Maßgeblich ist eine seit mindestens zwei vollen Jahren bestehende Mitgliedschaft in einer der folgenden Organisationen im Gemeindegebiet Isen:

- beim Roten Kreuz Bereitschaft Isen,
- in einem gemeinnützigen Verein,
- in den kirchlichen Organisationen.

*Die Liste muss nochmals gesondert überprüft werden.*

Reine Fördermitgliedschaften werden nicht anerkannt.

In Abhängigkeit von der Dauer der Mitgliedschaft werden Punkte wie folgt vergeben:

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| • 2 bis 4 volle Jahre:     | 1 Punkte |
| • bis 6 volle Jahre:       | 2 Punkte |
| • bis 8 volle Jahre:       | 3 Punkte |
| • bis 10 volle Jahre:      | 4 Punkte |
| • mehr als 10 volle Jahre: | 5 Punkte |
- je Person,  
insgesamt jedoch maximal 5 Punkte.

Die unter Ziffer 2.2.6.2 aufgeführten Voraussetzungen für die Punktevergabe sind seitens des zuständigen Organs (i.d.R. Vorstand) der jeweiligen Organisation schriftlich zu bestätigen. Bei Vereinen ist die Gemeinnützigkeit i.S.d. Abgabenordnung zu bestätigen.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten oder Vereinsmitgliedschaften, die unter 2.2.6.1 oder 2.2.6.2 fallen, wird nur die Position mit der höchsten Punktezahl berücksichtigt. Hier sind maximal 10 Punkte möglich.

*Folgende Punkte wurden vorrangig diskutiert:*

- *Bei einer Berücksichtigung des Ehrenamtes kann es zu Ungerechtigkeiten kommen, da nicht jede Tätigkeit, die der Allgemeinheit nützt, anerkannt werden kann. Möglicherweise wäre es daher gerechter, keine Punkte hierfür zu vergeben, sondern ausschließlich auf die Dauer der Ortsansässigkeit abzustellen.*
- *Welche ehrenamtlichen Tätigkeiten sollen gewürdigt werden, und wie werden diese belegt? Eröffnet man hierdurch ggf. Streitigkeiten, wenn z.B. der zu bewertende seine Tätigkeit anders sieht als der Vorstand? Um die verantwortlichen Vereinsvorstände, Kommandanten usw. zu entlasten, sollte auf eine Wertung (z.B. wie viele Stunden war jemand ehrenamtlich tätig) verzichtet und stattdessen rein auf Fakten (z.B. Dauer der Vereinszugehörigkeit) abgestellt werden.*
- *Ehrenamtliche Tätigkeiten bei den freiwilligen Feuerwehren sollten höher gewichtet werden, da diese direkt der Gemeinde zugutekommen und die Feuerwehren auch kommunale Organisationen sind (Brandschutz ist kommunale Pflichtaufgabe). Mehrere Gemeinden gehen diesen Weg.*
- *Die übrigen Organisationen, die für Isen wichtig sind und gemeinnützige Tätigkeiten verrichten, sollten aber nicht vergessen werden (z.B. BRK Bereitschaft, Nachbarschaftshilfe, Helferkreis...). Auch die Vereine leisten wichtige Arbeit. Hier sollten ebenfalls Punkte vergeben werden, jedoch weniger als für die Feuerwehr.*
- *Die anzuerkennenden Ämter / Vereinszugehörigkeiten müssen genau definiert werden.*
- *Bei den Vereinen sollte auf die Gemeinnützigkeit abgestellt werden. Reine Fördermitgliedschaften sollten ausgeschlossen werden.*
- *Das Modell sollte so einfach wie möglich gestaltet werden.*
- *Die Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit könnte verkürzt und dafür die dort zu erhaltenen Punkte erhöht werden, so dass der rechtliche Rahmen gewahrt bleibt. Gewürdigt werden sollte eine aktive Tätigkeit, nicht eine reine Vereinszugehörigkeit.*

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Zahl der minderjährigen Kinder im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 für den Zuschlag maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

### **3. Bewertungszeitpunkt:**

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern 1. und 2. nichts Anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von dem Markt Isen für die jeweils ausgeschriebenen Wohnbaugrundstücke festgelegte Stichtag.

*Anmerkung: Um die Möglichkeit für Manipulationen gering zu halten, sollte nicht auf den Ablauf der Bewerbungsfrist abgestellt werden, vielmehr sollte in der Ausschreibung ein Bewertungszeitpunkt benannt werden, welcher kurz vor dem Tag der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung liegt.*

*Die vorgeschlagene Regelung soll beibehalten werden.*

### **4. Sonstige Bestimmungen:**

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

### **5. Grundstücksvergabe:**

Der Marktgemeinderat Isen berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung des Marktgemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

*Anmerkung: Hintergrund ist, dass es sich bei den Vergabeentscheidungen bezüglich preisreduzierter Grundstücke um Verwaltungsakte handelt. Die Vergabe von nicht preis-reduzierten Grundstücken ist hingegen nach der Rechtsprechung in aller Regel nicht als Verwaltungsakt zu qualifizieren.*

### **6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:**

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

6.1 Der Markt Isen erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen; oder

6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Bodenplatte fertiggestellt ist und bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich Kellerde-

cke errichtet ist; oder

6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig hergestellt sein muss; oder

6.1.4 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder

6.1.5 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

*Anmerkung: Diese Frist ist abhängig von der Höhe des Kaufpreinsnachlasses für das Grundstück. Bei einem Kaufpreinsnachlass von z. B. 30 % sind 15 Jahren ohne Weiteres angemessen. Bei einem höheren Kaufpreinsnachlass kann auch die Bindungsfrist verlängert werden.*

6.1.6 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B. Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:

- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Einräumung eines Nießbrauchs oder einer Benützungsdienstbarkeit bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
- der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch eine künftige eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;

oder

6.1.7 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig; oder

*Anmerkung: Manche Kommunen räumen dem Käufer auch das Recht ein, eine Einliegerwohnung, die nicht größer als z. B. 30 % der Gesamtwohnfläche sein darf, an einen Dritten zu vermieten oder einem Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen. Solche Zugeständnisse sind aber schwierig, da das vergünstigte Wohnbauland ausschließlich der Deckung des eigenen Wohnbedarfs dienen sollte. Es würde sich um eine zusätzliche Subvention handeln.*

*Eine Vermietung von bis zu 30 % der Fläche soll aus sozialen Aspekten heraus zugelassen werden, da in unserer Region eine Finanzierung aufgrund der hohen Preise ohnehin schwierig ist. Hinzu kommt, dass hierdurch evtl. mehr Häuser so gebaut werden, dass sie später einfach in zwei Wohneinheiten aufzuteilen sind (wenn z.B. die Kinder aus dem Haus sind und das OG vermietet werden soll). Dieser Passus muss auf Beschluss des Marktgemeinderates mit 13 : 6 Stimmen entsprechend abgeändert werden.*

6.1.8 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 6.1.5 ergebenden 15-Jahres-Frist, es sei denn, dieser hat das Grund-

stück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen; oder

6.1.9 über das Grundstück wird die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben;

6.1.10 über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.

6.2 Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

6.3 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann der Markt Isen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen vom Markt Isen zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer 1. ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer 2. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

6.4 Der Markt Isen kann anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Erding oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

6.5 Der Markt Isen behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

## **7. Inkrafttreten**

### **Beschluss:**

Der vorstehende Kriterienkatalog für das Wohnbaulandmodell wird mit den im Sachverhalt angeführten Anpassungen beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 1**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 17.02.2021 stellte die Flüchtlingshilfe Isen folgenden Antrag:

Der Betreiber von Asylunterkünften soll die Internetanschlussfähigkeit in den Unterkünften herstellen. Das Landratsamt Erding hat jedoch ausgeschlossen, dass die Bewohner selbst einen Vertrag mit einem der Internetanbieter eingehen.

Aus diesem Grund wird beantragt, dass der Markt Isen als „Dritter“ fungiert und den notwendigen Vertrag mit einem Provider abschließt.

Das Schreiben wird dem Gremium vorgetragen.

Der Markt wäre dann zwischengeschaltet und müsste die Abrechnung mit den einzelnen Bewohnern übernehmen. Diese Zusatzaufgabe kann mit dem aktuellen Personal nicht geleitet werden. Da der Markt Isen weder Vermieter noch Betreiber der Asylunterkünfte ist, würde er hierdurch eine Aufgabe übernehmen, die nicht in seinem Zuständigkeitsbereich liegt. Als der o.g. „Dritte“ kann nach Auskunft des Landkreises jeder auftreten, dies wäre somit u.a. auch direkt durch die Flüchtlingshilfe möglich.

Die Bürgermeister des Landkreises haben sich darauf verständigt, dass die Versorgung der Asylunterkünfte mit Internet nicht von den Gemeinden übernommen wird, da dies eine Angelegenheit des Landkreises ist.

Hinzu kommt, dass der Markt Isen in den Räumen der Münchner Straße 16, die für die Flüchtlingshilfe angemietet sind, bereits Internet für die Geflüchteten zur Verfügung stellt. Derzeit ist eine Bandbreite von 50 Mbit verfügbar, der Markt hat für diese Räumlichkeiten in Absprache mit dem Vermieter jedoch bereits einen Vorvertrag für den Glasfaseranschluss geschlossen und damit im Rahmen seiner Verantwortung bestmögliche Voraussetzungen geschaffen.

### **Diskussionsverlauf:**

Die einheitliche Linie der Bürgermeister wird begrüßt.

Möglicherweise könnte BayernWLAN zur Verfügung gestellt werden.

Menschlich ist eine Ablehnung schwierig, da der Wunsch nachvollziehbar ist. Der Landkreis sollte jedoch seinen Aufgaben nachkommen. Würde eine Gemeinde hier eintreten, hätte er keinen Grund mehr, sich um diese Thematik zu kümmern. Die Bürgermeister haben den Landrat auch schon darauf hingewiesen.

Aus dem Beschluss sollte hervorgehen, dass der Markt den Landkreis in der Pflicht sieht.

### **Beschluss:**

Der Antrag wird abgelehnt.

Der Marktgemeinderat Isen sieht den Landkreis Erding in der Pflicht, seinen Aufgaben als für die Asylunterkünfte zuständige Stelle nachzukommen; die Ausstattung der Asylunterkünfte mit Internet gehört hierzu.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 2**

## **TOP 10 Energie- und umweltrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen**

### **Sachverhalt:**

Der Energie- und Umweltausschuss hat sich am 08.12.2020 wie nachstehend beschrieben, mit diesem Thema befasst:

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist Voraussetzung nicht nur für die Entscheidung, überhaupt zu planen, sondern auch für jede einzelne Darstellung und Festsetzung. Das Eigentum darf nur soweit beschränkt werden, wie es die städtebaulichen Gründe erfordern. Es gibt zudem kein sog. „Festsetzungserfindungsrecht“.

Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Darüber hinaus können mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO (Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke) verbunden werden.

Grundsätzlich kommen aus den genannten Gründen folgende Festsetzungen für Bebauungspläne in Betracht:

- Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Straßen und Plätze
- wasserdurchlässige Gestaltung der öffentlichen Parkplätze
- Begrünung baulicher Anlagen, insbesondere von Dächern
- gärtnerische Gestaltung von Vorgärten und deren Bepflanzung (Positivregelung)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die privaten Verkehrsflächen
- Vorgaben zur Regenwassernutzung und -rückhaltung
- Bepflanzungsbindungen für nicht überbaubare Flächen
- Detaillierte Festsetzungen zum Pflanzgut bei Neuanpflanzungen (nur in besonders begründeten Fällen gerechtfertigt)
- Ausschluss bestimmter luftverunreinigender (Brenn)-Stoffe nur in besonders schutzwürdigen Gebieten, z. B. Kurort
- Festsetzungen, dass bestimmte bauliche oder technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (nicht verpflichtender Einsatz erneuerbarer Energien aber z. B. Gebäudeausrichtung)

Viele der o.g. Festsetzungen werden in den Bebauungsplänen des Marktes Isen bereits umgesetzt.

Alle möglichen und genannten Festsetzungen eines Bebauungsplans bedürfen eines entsprechenden Vollzugs, sodass auch dies bei Auswahl der Festsetzungen zu berücksichtigen ist.



Bei Bebauungsplanänderungen ist zu beachten, dass in den bisherigen Bestand nicht einschränkend eingegriffen werden kann. Ein neuer Regelungskatalog macht daher primär für neue Bebauungspläne Sinn.

Negativfestsetzungen sind nicht zulässig, Regelungen müssen positiv formuliert sein (z.B. darf es nicht heißen: „Kiesgärten sind unzulässig“, sondern z.B.: „Vorgärten sind mit Ausnahme der Verkehrsflächen zu begrünen“).

Bzgl. Pflanzlisten würde die Verwaltung sich für eine Empfehlung im Bebauungsplan aussprechen, z.B. „Bienenfreundliche Pflanzen“ oder „Einheimische Gehölze“. Die verbindliche Festsetzung ist schwierig (keine Willkür erlaubt; möglich wäre dies z.B. in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes) und kann aus Sicht der Verwaltung auch nicht ausreichend kontrolliert und ggf. sanktioniert werden. Die Listen für eine sinnvolle Bepflanzung könnte zusammen mit dem OVV erarbeitet werden.

### **Diskussionsverlauf im Energie- und Umweltausschuss:**

Es gab bereits ein Treffen mit dem OVV, weitere Ideen zu Bebauungsplanfestsetzungen sollten im Zuge einer gemeinsamen Arbeitsgruppe gesammelt werden. Von der Verwaltung sollte hier neben Frau Hibler auch Herr Baumgartner teilnehmen. Herr Geiger würde den OVV verständigen und die Arbeitsgruppe organisieren.

Dass das Volksbegehren Bienen eine Auswirkung auf die gesetzlichen Vorgaben des BauGB hatte, kann bisher nicht festgestellt werden.

Festsetzungen müssen auch kontrolliert werden, sie sollten daher mit Maß erfolgen.

Pflanzlisten als Empfehlung sind begrüßenswert, eine direkte Festsetzung sollte nicht erfolgen.

Die Bepflanzung sollte nicht nur empfohlen, sondern festgeschrieben werden, auch wenn eine Kontrolle später nicht erfolgen wird. Grundsätzlich sollte man davon ausgehen, dass die Bürger die Vorgaben einhalten.

Schotter- und Kiesgärten sollten in künftigen, neuen Bebauungsplänen nicht mehr zulässig sein, die Festsetzung von begrüntem Gärten erscheint sinnvoll.

Stellplätze sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. mit Rasengitter); eine entsprechende Festsetzung in Bebauungsplänen wäre sinnvoll.

Die Formulierungen in Bebauungsplänen sollten daraufhin geprüft werden, ob sie auch für Laien verständlich sind, und ggf. direkt im BPlan erläutert werden. Bei Neubauten ist ein Architekt dabei, übernimmt jemand ein Bestandsgebäude, muss er jedoch selbst erkennen, was für ihn gilt.

Eine positive, umweltgerechte, allgemein verständliche Formulierung von Festsetzungen ist wichtig.

Der OVV wird in die Liste der Träger öffentlicher Belange aufgenommen, so kann er künftig zu jedem Bebauungsplan Stellung nehmen.

Der OVV sollte auch aufklärend tätig sein, möglicherweise könnte er den Bürgern eine Beratung dahingehend anbieten, welche Pflanzen in dem jeweiligen Garten verwendet werden sollten.

Bei den Pflanzlisten sollte die Klimaentwicklung berücksichtigt werden (z.B. hitzeresistente Pflanzen).

Die Gartenbewässerung könnte in den Bebauungsplänen durch Zisternen geregelt werden. Dies ist bereits jetzt der Fall, in den neuen Bebauungsplänen sind auf den Grundstücken Zisternen festgesetzt, die auch der Gartenbewässerung dienen.

Eine Regenwasser-Toilettenspülung greift dagegen zu weit in die Eigentumsrechte ein, da sie schwer umzusetzen und teuer ist; zudem wäre ein 2. Zähler nötig. Man kann sie jedoch ermöglichen.

### **Empfehlung des Energie- und Umweltausschusses:**

Schotter- und Kiesgärten sollten in künftigen, neuen Bebauungsplänen nicht mehr zulässig sein, die Festsetzung von begrünten Gärten erscheint sinnvoll.

Stellplätze sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. mit Rasengitter); eine entsprechende Festsetzung in Bebauungsplänen wäre sinnvoll.

Die Formulierungen in Bebauungsplänen sollten daraufhin geprüft werden, ob sie auch für Laien verständlich sind, und ggf. direkt im BPlan erläutert werden.

Bzgl. der Bepflanzung wird das Ergebnis der Arbeitsgruppe mit dem OVV abgewartet, bevor eine Empfehlung ausgesprochen wird.

### **Diskussionsverlauf im Marktgemeinderat:**

Eine Erläuterung im Plan ist schwierig und nicht empfehlenswert, da die Festsetzungen meist nicht so vereinfacht werden können, dass sie korrekt darstellbar sind.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, bei künftigen Bebauungsplänen insbesondere folgende umweltbezogene Festsetzungen zu berücksichtigen:

- Schotter- und Kiesgärten sollen künftig durch Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke verhindert werden
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen, fensterlose Fassaden sind zu begrünen.
- Die bisherige Praxis zur Gestaltung von Einfriedungen, insbesondere bei der Durchgängigkeit für Kleintiere sowie der Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Nebengebäuden wird beibehalten.
- Die bisherige Praxis zur Festsetzung eines Pflanzgebots unter Vorgabe bestimmter zu verwendender heimischer Gehölze und Sträucher sowie Pflanzqualitäten wird beibehalten.  
Zusätzlich zu den seitens der beteiligten Landschaftsplaner vorgeschlagenen Pflanzlisten werden die Vorschläge der dazu gegründeten Arbeitsgruppe berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

**Sachverhalt:**

Der Energie- und Umweltausschuss hat sich am 08.12.2020 wie folgt mit diesem Thema befasst:

Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung haben die Gemeinden gemäß Art. 51 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG innerhalb der geschlossenen Ortslage nach ihrer Leistungsfähigkeit die öffentlichen Straßen zu beleuchten.

Diese Verpflichtung besteht aber nur insoweit, als eine Beleuchtung dringend zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Ausnahmsweise kann aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht an Stellen mit erheblichem Fußgängerverkehr sowie überraschenden und gefährlichen Stolpergefahren (z. B. Baustellen im Gehwegbereich) eine Beleuchtung zwingend erforderlich sein.

Derzeit sprechen zumindest keine rechtlichen Bedenken gegen ein nächtliches Dimmen oder Abschalten der Straßenbeleuchtung. Ein Abschalten ist aus Sicht der Verwaltung aber nicht sinnvoll, da dann das Sicherheitsempfinden deutlich beeinträchtigt würde.

Nach Rücksprache mit den KWH würde sich eine komplette Nachtabstaltung technisch unproblematisch gestalten.

Ein Abdimmen der Straßenbeleuchtung (ganz oder auch in Teilbereichen) ist dagegen nur in Bereichen mit LED Beleuchtung möglich, die alten Lampen können dies nicht.

Stammt die Verkabelung der Beleuchtung noch vom ehemaligen E-Werk Mittermaier, muss jede einzelne Straßenlampe dabei gesondert programmiert werden. Seitens der KWH wird je Lampe mit einem Arbeitsaufwand von ca. 1 Stunde gerechnet. Nur in Teilbereichen bei denen die Beleuchtung bzw. auch die Verkabelung bereits durch die KWH erstellt wurde (z.B. Altwegring, Am Haning, Apothekerberg), ist eine Sammelschaltung der Lampen möglich.

Bei den insgesamt ca. 235 bereits mit LED-Technologie nachgerüsteten Lampen (dies sind etwas weniger als 50 % aller Straßenlampen im Markt Isen) belaufen sich die Kosten für eine Nachtabdimmung auf ca. 17.000 €. Diese Kosten wären vom Markt Isen zu übernehmen.

Unabhängig davon können seitens der KWH die beim Markt Isen eingesetzten Austauschlampen künftig bereits standardmäßig vor der Montage mit einer Nachtabdimmung programmiert werden.

Abhängig vom Lampentyp haben diese eine Leistung von 28 Watt oder 58 Watt.

Bei einer Nachtabdimmung (z. B. von 23 Uhr bis 5 Uhr) um 50 % bei allen derzeit möglichen 235 LED-Straßenlampen ergäbe sich überschlägig eine Energieeinsparung von etwa 11.000 kw/h und damit eine jährliche Kostenersparnis von ca. 3.100 € brutto.

**Diskussionsverlauf im Energie- und Umweltausschuss:**

Nicht alle Lampen sollten abgedimmt werden, z.B. um die Schule und das Freizeitheim herum sollte die volle Beleuchtungsstärke bleiben (Sicherheit/Vandalismusschutz). Mögliche Gefahrenstellen sollten vorab ermittelt werden.

Es gibt eine verbindliche Mindestbeleuchtungsstärke, die Straßenlampen einhalten müssen. Wenn unsere Lampen so weit gedimmt werden können, ist die Frage, ob die Mindestbeleuch-

tungsstärke generell überschritten ist und ob es nicht an sich sinnvoll wäre, jede Lampe – unabhängig von einer Nachtdimmung – auf die Mindestbeleuchtungsstärke einzustellen. Die Mindestbeleuchtungsstärke hängt von verschiedenen Faktoren ab (z.B. Lichtfarbe, Lampenabstand) und müsste für jeden Straßenzug ermittelt werden, wobei die Messung nicht aufwendig ist und im Zuge der Dimmarbeiten erfolgen könnte. Z.B. in der Hochstraße ist die Mindestbeleuchtungsstärke sicherlich überschritten.

Grundsätzlich wäre auch wärmeres Licht besser – zum einen bzgl. der Nachtsicht und Blendwirkung, zum anderen für die Umwelt. Haag beispielsweise hat eine angenehmere Lichtfarbe. Wärmeres Licht ist etwas teurer als die Lichtfarbe, die wir derzeit bei neuen LED-Straßenlampen haben.

Die aktuelle Lichtfarbe ist möglicherweise zusammen mit dem Lampentyp durch den Marktgemeinderat festgelegt worden; Herr Baumgartner wird dies prüfen.

### **Empfehlung des Energie- und Umweltausschusses:**

Die Verwaltung soll die KWH bzgl. der Mindestbeleuchtungsstärke befragen und sie desweiteren beauftragen, am Apothekerberg und Am Hanning das Licht auf die Mindestbeleuchtungsstärke zu dimmen. Der Zeitpunkt wird dem Gremium rechtzeitig vorab bekannt gegeben, damit jeder Rat die Straßen vor und nach der Dimmung besichtigen kann.

### **Derzeitiger Sachstand:**

Nach Rücksprache mit den KWH ist eine auf 50% reduzierte Beleuchtungsstärke in Wohngebieten nur nach den Verkehrszeiten (in der Regel zwischen 22 Uhr und 4 Uhr) ausreichend. An den Hauptverkehrsstraßen bedarf dies einer eingehenderen Prüfung.

Im Bereich Am Haning (neuer Teil) ist die Beleuchtungsstärke derzeit versuchsweise auf 50 % reduziert.

Die Erfahrungen der betroffenen Anlieger werden dazu seitens der Verwaltung noch abgefragt.

Im Gebieten mit alter Verkabelung lässt sich eine Nachtabdimmung nur unzureichend umsetzen, da diese Bereiche über einen Dämmerungsschalter gesteuert werden und keine konkreten Uhrzeitvorgaben möglich sind.

Die KWH beabsichtigen zwar, diese Verkabelung sukzessive zu erneuern, ein konkreter Zeitraum dazu wurde aber nicht definiert.

Der ursprünglich beim Markt Isen eingesetzte Leuchtmitteltyp kaltweiß ist mittlerweile nicht mehr verfügbar.

Die vorhandenen Bestände werden nur noch im Rahmen des notwendigen Austauschs einzelner Leuchtmittel (z. B. einheitliche Gestaltung eines Straßenzuges) verwendet.

Der künftig verwendete Leuchtentyp verfügt bereits über eine wärmere Lichtfarbe.

Zu beachten ist auch, dass die Beleuchtung mit warmweißem Licht ca. 1/4 mehr Lampen gegenüber einer Beleuchtung mit kaltweißem Licht erfordert.

### **Zustimmend zur Kenntnis genommen**

- **Marktgemeinderatssitzung am 18.05.2021**

Die Sitzung am 18.05.2021 wird in der Schulturnhalle stattfinden, da u.a. das Hochwasserschutzkonzept vorgestellt wird.

- **Leinenmarkt**

Frau Lipfert hat mitgeteilt, dass der Leinenmarkt vermutlich nicht stattfinden wird.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 22:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Christine Pettinger