# GEMEINDE HETTENSHAUSEN

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Montag, 15.01.2024 |
| Beginn: | 19:30 Uhr |
| Ende | 21:20 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal des Rathauses, Hettenhausen |

### ANWESENHEITSLISTE

**Erster Bürgermeister**

Hagl, Wolfgang

**Mitglieder des Gemeinderates**

Breitner-Weber, Anna
Carmanns, Andreas
Günter, Armin
Hiereth, Erich
Krois, Stefan
Niederauer, Martina
Remmele, Josef
Riehm, Volker
Salvermoser, Johannes
Stowasser jun., Josef
Straßer, Martin

**Schriftführerin**

Holzer, Gerda

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

| | |
|---|---|
| Abeltshauser, Claudia | entschuldigt |
| Hiereth, Albert | entschuldigt |
| Schrätzenstaller, Wolfgang | entschuldigt |

# TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

**1.** Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 04.12.2023
Vorlage: 01/GL/129/2023

**2.** Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 18.12.2023
Vorlage: 01/GL/128/2023

**3.** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Sondergebiet Energiepark Reisgang

**3.1** 11. Änderung des Flächennutzungsplanes; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/3.1/093/2023

**3.2** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Energiepark Reisgang"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/3.1/094/2023

**4.** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB), Bauantrag: Neubau eines Balkons auf der West- und Nordseite und einer Stahltreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 431/4 Gmkg. Hettenshausen (Am Rain 10)
Vorlage: 01/3.1/092/2023

**5.** Jugendtreff und Skatepark, Vorstellung der Umfrage und weiteres Vorgehen (LAG-Projekt)
Vorlage: 01/GL/134/2023

**6.** Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Höchstgebot, Höchstgebotmodell
Vorlage: 01/GL/087/2023

**7.** Vergabe von preisvergünstigen Wohnbaugrundstücken, Familienmodell
Vorlage: 01/GL/088/2023

**8.** Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Verkehrswert; "Freies Modell"
Vorlage: 01/GL/089/2023

**9.** Wasserversorgung; Zweckvereinbarung für die Versorgung der Anwesen in der Posthofstraße, Gmkg. Pfaffenhofen
Vorlage: 01/GL/002/2024

**10.** Bekanntgaben

**11.** Anfragen

Erster Bürgermeister Wolfgang Hagl eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## 1. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 04.12.2023

**Sachverhalt:**
Die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 04.12.2023 lag im RIS-Session zum Abruf bereit.

**Beschluss:**
Die Niederschrift über die Sitzung am 04.12.2023 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**
**Ja 12 Nein 0**

## 2. Genehmigung der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung am 18.12.2023

**Sachverhalt:**
Die Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 18.12.2023 lag im RIS-Session zum Abruf bereit.

**Beschluss:**
Die Niederschrift über die Sitzung am 18.12.2023 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**
**Ja 12 Nein 0**

## 3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Sondergebiet Energiepark Reisgang

### 3.1 11. Änderung des Flächennutzungsplanes; Aufstellungsbeschluss

**Sachverhalt:**
Mit Schreiben vom 29.11.2023 beantragt die Firma Kunstmühle Reisgang (KMR) GmbH & Co. KG die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Energiepark Reisgang“ gemäß § 12 BauGB sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettenshausen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1350/2, 1377, 1384 und 1385 jeweils Gmkg. Hettenshausen im Eigentum des Vorhabenträgers sowie die Fl.Nr. 1429/5 Gmkg. Hettenshausen („Weinbergweg“) im Eigentum der Gemeinde Hettenshausen für eine ggf. notwendige Erweiterung als Zufahrtsstraße für Schwerlastverkehr. Das Plangebiet soll als Sondergebiet für die Errichtung einer Freiflächen–Photovoltaikanlage sowie einer Biogasanlage ausgewiesen werden.

Die Biogasanlage soll zu 100% mit Mühlennachprodukten (Kleie und Dinkelspelzen) betrieben werden; das daraus hergestellte Biomethan (ca. 59.400 MWh/a) wird in das bestehende Gasnetz eingespeist. Die Freiflächen–PV–Anlage dient der Stromerzeugung von ca. 2.880 MWh pro Jahr. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha. Derzeit ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens bereit erklärt.

Herr Scheller von der Fa. Kunstmühle Reisgang (MKR) und der techn. Leiter, Herr Dr. Paul Stopp (Geschäftsführer BIORESTEC GmbH) stellen das Vorhaben vor. Auf die Ausführungen im nachgehenden Tagesordnungspunkt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 „Energiepark Reisgang, Aufstellungsbeschluss“ wird Bezug genommen.

**Beschluss:**
Der Gemeinderat Hettenshausen beschließt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettenshausen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1350/2, 1377, 1384, 1385 und 1429/5 jeweils Gemarkung Hettenshausen. Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes für die Errichtung von einer PV – und Biogasanlage „Energiepark Reisgang“.
Mit dem Vorhabenträger ist ein Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme (einschließlich der Kosten der Rechtsberatung) abzuschließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

## 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Energiepark Reisgang"; Aufstellungsbeschluss

**Sachverhalt:**
Mit Schreiben vom 29.11.2023 beantragt die Firma Kunstmühle Reisgang (KMR) GmbH & Co. KG die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Energiepark Reisgang“ gemäß § 12 BauGB sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettenshausen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1350/2, 1377, 1384 und 1385 jeweils Gmkg. Hettenshausen im Eigentum des Vorhabenträgers sowie die Fl.Nr. 1429/5 Gmkg. Hettenshausen („Weinbergweg“) im Eigentum der Gemeinde Hettenshausen für eine ggf. notwendige Erweiterung als Zufahrtsstraße für Schwerlastverkehr. Das Plangebiet soll als Sondergebiet für die Errichtung einer Freiflächen– Photovoltaikanlage sowie einer Biogasanlage ausgewiesen werden.

Die Biogasanlage soll zu 100% mit Mühlennachprodukten (Kleie und Dinkelspelzen) betrieben werden; das daraus hergestellte Biomethan (ca. 59.400 MWh/a) wird in das bestehende Gasnetz eingespeist. Die Freiflächen–PV–Anlage dient der Stromerzeugung von ca. 2.880 MWh pro Jahr. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha. Derzeit ist das Gebiet als unbeplantes Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen. In einem Korridor von 200m östlich der Bahnstrecke besteht eine Privilegierung für eine Freiflächen–Photovoltaikanlage gemäß §35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB.

Der Gemeinderat Hettenshausen hat Kriterien für Freiflächen–Photovoltaik–Anlagen aufgestellt, die seit 16.10.2023 zu beachten sind. Die geplante PV–Anlage befindet sich im Bereich eines Korridors von 200m östlich der Bahnstrecke München–Treuchtlingen und wäre somit grundsätzlich privilegiert nach §35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB.
Eine Ausschlussfläche liegt nicht vor; das Gebiet grenzt jedoch an ausgewiesene Biotopflächen an. Der Mindestabstand von 300m zur bestehenden Wohnbebauung wird nicht eingehalten (35m zum Ortsteil Reisgang). Die Gesamtertragsmesszahl (Acker) beträgt 43.179 für Fl.Nr. 1377, 3.545 für Fl.Nr. 1385 und 2.557 für Fl.Nr. 1384.
Ein Konzept zur Bürgerbeteiligung wurde dem Antrag bislang noch nicht beigelegt; ebenfalls fehlt u. a. das Informations- und Kommunikationskonzept, das Natur- und Artenschutzkonzept, der Nachweis der finanziellen Sicherheit, die schriftliche Einspeisezusagen der Netzbetreiber (Gas- und Stromnetz), die Bestätigung über die Anbindung der Anlage an das Stromnetz, die Zusage zur Rückbauverpflichtung und eine Zusage der DB Netz AG, sollten Leitungen unter der Bahnlinie durchgeführt werden.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens bereit erklärt.

Herr Scheller informiert, dass die Kunstmühle Reisgang ca. 13 Gigawatt Strom pro Jahr verbraucht. Dies entspricht ca. 7 % des landkreisweiten Stromverbrauchs. Aufgrund der

Energiekrise und der damit verbundenen schlechten Planungssicherheit und den Strompreissteigerungen hat sich die Geschäftsführung entschlossen, den Strom selbst zu produzieren. Die Stromerzeugung der Freiflächen-PV-Anlage wird direkt der Kunstmühle zugeführt. Die Biogasanlage produziert aus Mühlenreststoffen Biogas (Biomethan), das direkt in die Erdgasleitungen eingespeist werden kann. Damit wird ein nachhaltiger Kreislauf „Strom für die Mühle – Mehlerzeugnisse und Bioabfall – Erzeugung von Biogas aus dem Bioabfall und Dünger für die Landwirtschaft“ geschaffen.
Die PV-Anlage soll ca. 3,0 Mio. kWh/Jahr erzeugen. Diese Energie soll über eine Direktleitung zu 90 % in der Mühle verbraucht werden. Nur im Sommer könnte die Anlage evtl. in das Stromnetz einspeisen.

Dr. Stopp teilt mit, dass Biogas deutlich weniger $CO_2$ produziert als zum Beispiel Braunkohle oder Öl. In der Biogasanlage wird hauptsächlich Gas erzeugt. Dieses Biogas lässt sich ohne Probleme in das Erdgasnetz einspeisen. Mehrere Biogasanlagen könnten zusammen eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft schaffen, so dass nach und nach das Erdgas ersetzt werden kann.

Zur Frage, warum mit der Anlage Gas und nicht Strom erzeugt wird, teilt er mit, dass das EEG für die Stromerzeugung keine auskömmliche Vergütung mehr garantieren würde. Die Investitionskosten für die Stromerzeugung wäre zwar günstiger, aber Biomethan biete mehr Vorteile. Zudem könnte die bei der Stromerzeugung gewonnene Wärme nicht genutzt werden. Derzeit wird Biogas aus HTK (Hühnertrockenkot), aus den Reststoffen der Mehlproduktion, aus Bioabfall und aus Silomais gewonnen.
Das bei der Biogaserzeugung entstehende Kohlendioxid ($CO_2$) wird von der Industrie nachgefragt. Der entstehende Ammoniak wird getrennt (Verdampfung) und kann als Rohstoff von der Industrie verwendet werden.
Der technische Betriebsablauf würde so aussehen: Hauptfermenter–Nachgärer–Gärrestelager.
Im Nachgärer wird das Ammoniak (N) entfrachtet. Im Gärrestlager wird $CH_4$ (Methan) gewonnen Gärreste werden nach Ablagerung der landwirtschaftlichen Nutzung als Dünger angeboten. In der Halle werden die Dinkelspelzen gelagert und mit Schnecken in den Hauptfermenter eingebracht. In der Anlage sollen 59,4 Mio. kWh/a Biomethan erzeugt werden.

Diskussion:
Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass pro Tag 75 Tonnen Kleie/Mühlenreste vergärt werden (aus täglich 350 to Getreide). Die Tankbehälter werden eine Höhe von ca. 8 m zuzüglich Abdeckung haben. Man wird versuchen, diese in dem Gelände natürlich vorhandenen Mulden einzuplanen. Die Biogasanlage wird ca. 300-350 m von der Wohnbebauung entfernt sein.

Biogas lässt sich problemlos mit Erdgas vermischen. Es wird mit täglichen Anlieferungen von 3-4 LKWs gerechnet. Der Abtransport von flüssigen Ammoniak wird mit 2 Fahrten pro Monat und der Abtransport der Gärreste mit 6 Fahrten pro Tag angegeben. Aufgrund der Düngeverordnung werden im Sommer mehr Fahrten stattfinden, als im Winter. Die An- und Abfahrten kann man auf bestimmte Tageszeiten begrenzen.
Die An- und Abfahrten erfolgen von der Kreisstraße nach Prambach aus über den Weinbergweg. Dieser wurde von Prambach aus bis zum Umspannwerk durch die DB Netz AG gebaut. Ob die Straßenbreite für das Teilstück (Prambach-Umspannwerk) für diesen Lieferverkehr ausreichend ist, muss im Bauleitplanverfahren geprüft werden. Ab dem Umspannwerk ist nur ein oberflächlich geteerter Feldweg vorhanden. Der Umgriff des Bebauungsplans ist daher um den Weinbergweg erweitert worden. Die Gemeinde kann die Kosten für eine ggf. notwendige Verbreiterung oder eine Teilherstellung des Weinbergwegs nicht übernehmen.

Der Wasserbedarf mit ca. 30.000 m³/Jahr ist hoch. Hier wird überlegt, ob man Regenwasser oder auch Brauchwasser einsetzen kann.
Auf Nachfrage teilt Hr. Dr. Stopp mit, dass die Detailplanung ½ Jahr, der Anlagenbau 1 Jahr und die Inbetriebnahme nochmals ca. ½ Jahr dauern wird.
Die PV-Freiflächenanlage hat nur einen Abstand von 35 m zu nächsten Wohnbebauung. An der Bahntrasse befinden sich Lärmschutzwände, die evtl. auch die PV-Anlagen abschirmen könnten.

Alternativ kann man sich innerhalb des Planungsgebietes auch überlegen, wo und wie die Solar-Paneele aufgestellt werden.

Ein Gemeinderat erkundigt sich nach dem Brandschutz. Dr. Stopp teilt mit, dass ein Brandschutzkonzept erstellt werden muss. In diesem Konzept muss auch auf die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr Hettenshausen eingegangen werden. Hier muss geprüft werden, ob noch eine besondere Ausstattung notwendig ist. Weiter muss geprüft werden ob die personellen Kapazitäten der Freiwilligen Feuerwehr im Brandfall ausreichen würden, da diese aus freiwilligen Feuerwehrdienstleistenden besteht und diese berufstätig sind.
Derzeit ist nur ein Regenwasserspeicher von 200 m³ geplant.
Bei einem Wassermangel könnte man die Produktion zurückfahren, aber dies geht zu Lasten der Wirtschaftlichkeit. Grundsätzlich könnte man auch Gülle als „Befeuchtung“ verwenden, wobei sich die Stickstofffracht erhöhen würde.
Derzeit werden die Mühlenabfallprodukte teilweise über weite Strecken zu den Futtermittelherstellern gefahren (Niederlande).
Ein Gemeinderat stellt abschließend fest, dass dieses Projekt zukunftsorientiert sei und dass es in diesem Bereich viele innovative Ideen gäbe.

**Beschluss:**
Der Gemeinderat Hettenshausen beschließt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Energiepark Reisgang“ in Reisgang. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1350/2, 1377, 1384, 1385 und 1429/5 jeweils Gemarkung Hettenshausen.
Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes für die Errichtung von einer PV– und Biogasanlage „Energiepark Reisgang“.
Mit dem Vorhabenträger ist ein Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme (einschließlich der Kosten der Rechtsberatung) sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen, der unter anderem auch die Rückbauverpflichtung sowie die Gemeindeumlage von 0,2 Cent pro Kilowattstunde erzeugter bzw. eingespeister Energie gemäß §6 EEG 2023 regelt.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

## 4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB), Bauantrag: Neubau eines Balkons auf der West- und Nordseite und einer Stahltreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 431/4 Gmkg. Hettenshausen (Am Rain 10)

**Sachverhalt:**
Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Eckfeldweg“ in Hettenshausen und widerspricht nicht den Festsetzungen gemäß Antragsteller/Bauherr.

In planungsrechtlicher Hinsicht bestehen Bedenken. Durch die nördliche Erweiterung des Wohngebäudes um den Balkon und die Stahltreppe wird die laut Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschritten. Die Erweiterung im Westen liegt noch innerhalb des Baufensters. Beim Bauvorhaben handelt es sich allerdings um keinen Neubau sondern eine untergeordnete Erweiterung des Bestandsgebäudes, die jedoch einen Bezugsfall für das Baugebiet darstellt.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von diesem Punkt kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In erschließungsrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Das Grundstück liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße „Am Rain“ an. Die Zufahrt zum Grundstück ist daher für die beabsichtigte Nutzung unproblematisch. Das Grundstück ist über einen DN400 Mischwasserkanal sowie eine DN150 Wasserleitung erschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet.

**Beschluss:**
Der Antrag auf Errichtung eines Balkons auf der West- und Nordseite und einer Stahltreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 431/4 der Gemarkung Hettenshausen, Am Rain 10, wird befürwortet.

Der Gemeinderat Hettenshausen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für den vorgenannten Antrag.

**Einstimmig beschlossen**
**Ja 12 Nein 0**

## 5. Jugendtreff und Skatepark, Vorstellung der Umfrage und weiteres Vorgehen (LAG-Projekt)

**Sachverhalt:**
Ein Jugendtreff und eine Skatebahn sind schon länger ein Anlieger der Jugendlichen in Ilmmünster.

Für den Skatepark standen zwei Optionen zur Verfügung. Eine kleinere Anlage auf dem Pausenhof der Grundschule Ilmmünster oder eine größere Anlage am ehemaligen Stockschützenplatz in Hettenshausen.

Jugendreferent Brand und Frau Maria Spindler aus Ilmmünster haben ein Flugblatt entworfen und um Rückmeldung aller Kinder und Jugendlichen von Hettenshausen und Ilmmünster im Alter zwischen sechs bis 16 Jahren gebeten, welche Optionen sie bevorzugen. Die Kinder- und Jugendlichen beider Gemeinden haben sich in Summe mehrheitlich für den Skatepark an der Grundschule ausgesprochen. Der Skatepark am ehemaligen Stockschützenplatz liegt nah an der Bahntrasse und die B 13 muss überquert werden.

Das Projekt soll gemeinsamen mit der Gemeinde Ilmmünster durchgeführt werden. Für den Skatepark wurde eine Förderung durch LEADER bewilligt.

Die Gemeinde Hettenshausen wird sich mit einer festzulegenden Quote am Eigenanteil der Anlage von ca. 14.000 Euro beteiligen. Nachdem die Gemeinde Hettenshausen einen Bikepark plant, wird sich die Gemeinde Ilmmünster hier auch finanziell beteiligen. Nachdem die Kosten des Bikeparks deutlich höher sein werden, soll eine prozentuale Beteiligung und kein Euro-Betrag vereinbart werden.

**Beschluss:**
Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

## 6. Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Höchstgebot, Höchstgebotmodell

**Sachverhalt:**
Die Gemeinde Hettenshausen entscheidet nach eigenem Ermessen, welche Grundstücke sie zum Höchstwert verkaufen möchte. Hierfür wurde auch eine Richtlinie „Höchstgebotmodell“ entwickelt. Eine Vergabe nach dem Höchstgebot erfolgt ohne Berücksichtigung der Einkommens- und der Vermögensverhältnisse oder sonstiger sozialen oder ortsgebundenen Kriterien.

Der Vollständigkeit halber soll die Richtlinie „Höchstgebotmodell“ beschlossen werden. Die Gemeinde Hettenshausen besitzt derzeit keine Baugrundstücke, die sie nach dem Höchstgebot verkaufen könnte.
Der Entwurf der Richtlinie wurde den Gemeinderäte in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023 übergeben.

Diskussion:
Ein Gemeinderat übernimmt den Vorschlag eines Gemeinderats, im Falle eines Wiederankaufs des Grundstücks nicht den damaligen Verkaufspreis, sondern im Falle von rückläufigen Grundstückspreisen, den neuen Verkehrswert zu zahlen. Dies soll für alle Modelle gelten (Hinweis: Verhindern von Grundstücksspekulationen).

**Beschluss:**
Der Gemeinderat Hettenshausen beschließt das Höchstgebotmodell zum Verkauf von Grundstücken gegen Höchstgebot in der geänderten Fassung.

**Einstimmig beschlossen**
**Ja 12 Nein 0**

## 7. Vergabe von preisvergünstigen Wohnbaugrundstücken, Familienmodell

**Sachverhalt:**
Zur rechtskonformen Vergabe von Grundstücken hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit einer Rechtsanwaltskanzlei drei verschiedene Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken entwickelt.

Im Modell „Höchstgebot“ wird der Bauplatz an den Höchstbietenden vergeben. Das „Verkehrswertmodell“ ist ein Modell, bei dem die Bauinteressenten die Grundstücke zum Verkehrswert erwerben können. Im „Familienmodell“ werden die Baugrundstücke an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zu einem reduzierten Verkehrswert vergeben.

Die Gemeinde Hettenshausen entscheidet im eigenen Ermessen, welche Modelle sie für die jeweils zu veräußernden Grundstücke anwenden möchte.

Der Entwurf des „Familienmodells“ liegt in Anlage dem Ratsinformationssystem (RIS) bei.

Diskussion:
Antragsberechtigt ist nur der „bedürftige Personenkreis“, also Personen, die ein geringes Einkommen erzielen und wenig Vermögen u.a. besitzen. Erst wenn diese Hürde überschritten ist, findet das Punktesystem Anwendung. Je mehr Kinder, je weniger Einkommen, je weniger Vermögen usw. vorhanden ist, desto höher ist die zu erreichende Punktezahl.
Auch hier gilt wie im vorhergehenden Tagesordnungspunkt „Höchstgebotmodell“, dass bei einem Wiederankaufs des Grundstücks nicht der damalige Verkaufspreis, sondern im Falle von rückläufigen Grundstückspreisen, der neuen Verkehrswert (mit Einrechnung des gewährten Nachlasses auf den Grundstückspreis) zu zahlen ist (Hinweis: Verhindern von Grundstücksspekulationen).

Das maximale Jahreseinkommen beträgt derzeit bei einem Antragsteller 60.492 € bzw. bei zwei Antragstellern 120.984 € (Statistisches Jahrbuch Bayern 2023). Die realistisch erreichbaren sozialen Punktekriterien (z. B. Kinder, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Einkommen usw.) müssen die ortsgebundenen Punktekriterien (Hauptwohnsitz, Ehrenamt) deutlich überschreiten.
Ein Gemeinderat wünscht sich eine bessere Berücksichtigung des Ehrenamtes. Daher kommt der Gemeinderat überein, die max. mögliche Punktezahl für das Ehrenamt auf 15 (vorher 10) anzuheben und die darunterliegenden Punkte entsprechend anzupassen. Dies soll auch für das „Freie Modell“ (=Verkehrswert) gelten.

**Beschluss:**
Der Gemeinderat Hettenshausen beschließt die Richtlinie „Familienmodell“ zur Vergabe von preisvergünstigen Wohnbaugrundstücken in der geänderten Fassung.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0**

## 8. Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Verkehrswert; "Freies Modell"

**Sachverhalt:**
Zur rechtskonformen Vergabe von Grundstücken hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit einer Rechtsanwaltskanzlei drei verschiedene Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken entwickelt. Gemäß dem „Verkehrswertmodell“ bzw. im „Freien Modell“ wird das Grundstück zum Verkehrswert verkauft.
Die Gemeinde Hettenshausen entscheidet im eigenen Ermessen, welche Modelle sie für die jeweils zu veräußernden Grundstücke anwenden möchte.

Der Entwurf des „Freien Modells“ war als Anlage dem Ratsinformationssystem (RIS) beigefügt.

Auch hier gilt wie im vorhergehenden Tagesordnungspunkt „Höchstgebotmodell“, dass bei einem Wiederankaufs des Grundstücks nicht der damalige Verkaufspreis, sondern im Falle von rückläufigen Grundstückspreisen, der neuen Verkehrswert zu zahlen ist (Hinweis: Verhindern von Grundstücksspekulationen).

Die Bewerbung für ein Grundstück ist bei diesem Modell weder abhängig vom Einkommen noch vom Vermögen des Antragstellers.

Wie bereits beim „Familienmodell“ soll die max. mögliche Punktezahl für das Ehrenamt auf 15 (vorher 10) angehoben und die darunterliegenden Punkte entsprechend angepasst werden.

**Beschluss:**
Der Gemeinderat Hettenshausen beschließt die Richtlinie „Verkehrswertmodell“ zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken zum Verkehrswert in der geänderten Fassung.

**Einstimmig beschlossen**
**Ja 12 Nein 0**

## 9. Wasserversorgung; Zweckvereinbarung für die Versorgung der Anwesen in der Posthofstraße, Gmkg. Pfaffenhofen

**Sachverhalt:**
Die Gemeinde Hettenshausen hat bislang die Grundstücke an der Posthofstraße, Fl.-Nrn. 2254, 2258/4, 2259, 2260/1, 2273 und 2273/1 Gmkg. Pfaffenhofen mit Trinkwasser versorgt, ohne dass hierfür in der Vergangenheit eine Zweckvereinbarung geschlossen wurde.
Die Stadtwerke Pfaffenhofen haben nun im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „GE an der Posthofstraße“ diese Grundstücke an ihr Wasserleitungsnetz angeschlossen (22.12.23).

Damit eine (Wasser-)Totleitung vermieden wird und die noch ausstehenden Wassergebühren rechtskonform eingefordert werden können, wurde eine Zweckvereinbarung zwischen den Stadtwerken Pfaffenhofen und der Gemeinde Hettenshausen erstellt. Die Zweckvereinbarung ist genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung wurde bei der Kommunalaufsicht des Landratsamts Pfaffenhofen beantragt und ist bei Redaktionsschluss noch nicht vorhanden.

Die Zweckvereinbarung war als Anlage im RIS Session zum Download beigefügt.

**Beschluss:**
Der Gemeinderat stimmt der Zweckvereinbarung in der vorgelegten Fassung zu. Bürgermeister Hagl wird ermächtigt, diese zu unterzeichnen.

**Einstimmig beschlossen**
**Ja 12 Nein 0**

## 10. Bekanntgaben

10.1 Kommunale Verkehrsüberwachung

Im Jahr 2023 wurden insg. 21.225 Euro an Bußgeldern eingenommen. Dem gegenüber standen Ausgaben in Höhe von 12.506 Euro.

10.2. Beteiligung am Bauleitplanverfahren der Gemeinde Scheyern.

Die Gemeinde erhebt keine Anregungen und Bedenken gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen das Bauleitplanverfahren Nr. 32 „Am Südhang“ werden ebenfalls keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

## 11. Anfragen

Bürgermeister Hagl beantwortet Fragen aus der Mitte des Gemeinderats. Soweit sie nicht beantwortet werden konnten, wurden sie vorgemerkt.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Hagl
Erster Bürgermeister

Gerda Holzer
Schriftführung