

## **Bericht aus der letzten öffentlichen Sitzung vom 08.07.2020**

Der Gemeinderat besichtigt im Ortstermin den neu geschaffenen Platz beim Rathaus. Das **Vorhaben: Abbruch der Gebäude Buchauer Straße 17 und Buchauer Straße 19** wurde am 26.06.2020 durch das Ing.-Büro Schwörer abgenommen. Die Parkplätze wurden entsprechend den Vorgaben des Gemeinderats (provisorisch) angelegt. Die kostenmäßige Abrechnung (mit allen Nebenkosten) liegt noch nicht vor, wird aber in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vom Ing.-Büro Schwörer sowie Kämmerer Matthias Schmid vorgestellt.

In diesem Zusammenhang wird noch die historische Mehltruhe im Rathaus besichtigt. Die Mehltruhe musste entsprechend der Denkmalpflege beim Abbruch des Gebäudes Buchauer Straße 19 gesichert werden. Der Gemeinderat entscheidet mehrheitlich, die Mehltruhe im jetzigen Zustand zu belassen.

Im **Ortstermin „Am Zeilweg“** erläutert BM Müller den vorgesehenen Ausbau des Feldwegs zum Grundstück Waibel. Vor Ort wird der vorgesehene Ausbau erläutert. In den Feldweg soll eine Abwasserleitung und ein Abwasserschacht in Höhe der Scheuer Wolfgang Rettich mit verbaut werden, sodass an diesen Schacht der Abwasseranschluss des Wohngebäudes „Halde 100“ angeschlossen werden kann. Der Grundstückseigentümer möchte das Wohngebäude noch in 2020 an die öffentliche Abwasserbeseitigung anschließen. Bei einem Anschluss wird dann ein einmaliger Beitrag für das Wohnhaus nach der Abwassersatzung der Gemeinde Tiefenbach erhoben. Die Maßnahmen sind im Haushaltsplan 2020 vorgesehen. Für den Ausbau des Feldwegs sind Erschließungsvereinbarungen (Ablösevereinbarung) mit den Grundstücksangrenzern zwingend vorgesehen. Weiterhin wird der zweite Bauplatz in Augenschein genommen. Für diesen Bauplatz sind mehrere Interessenbekundungen vorhanden. Daher sind vor Ausschreibung und Vergabe des Bauplatzes Bauplatzvergaberichtlinien durch den Gemeinderat zu erlassen. Der Bauplatz soll noch in diesem Jahr verkauft werden (siehe auch Haushaltsplan 2020) (teilweise Refinanzierung des Grunderwerbs Flurstück 416 in 2020).

Beim **Ortstermin „am Parkplatz beim Gemeindesaal“** erläutert BM Müller die im damaligen Genehmigungsverfahren für den Gemeindesaal benötigten und genehmigten Parkplätze.

Im **Bericht des Bürgermeisters** berichtet der Vorsitzende aus der Elternbeiratssitzung sowie Manfred Kugler aus der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Bad Buchau. Zum Thema „Neues Mobilitätskonzept – Ausbau zentraler Haltestellen mit DFI und Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen haben alle Verbandsgemeinden in einem Brief eine gemeinsame Stellungnahme an Landrat Dr. Schmid abgegeben. BM Müller hat dieses Schreiben an die Gemeinderäte weitergeleitet.

BM Müller führt zum Thema **Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken** mit einem Sachvortrag ein. Die jüngsten rechtlichen Entwicklungen in unseren Kreisgemeinden machen auch in Tiefenbach eine Aufstellung von Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke erforderlich. Die Vergabe von Bauland durch Städte und Gemeinden im Wege soll in pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit erfolgen. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden regelmäßig Vergaberichtlinien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt und wurde in diesen Grundzügen auch nicht von der Kommission der Europäischen Union in Zweifel gezogen. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung insofern einen weiten Spielraum. Sie darf ihre Vergabepraxis grundsätzlich – soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen möchte. Dabei darf sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen. Verboten ist ihr lediglich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten. Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der kommunalen Selbstverwaltung. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann eine Gemeinde Bauplatzvergabekriterien aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es sich bei den Bestimmungen der Bauplatzvergabekriterien, die eine Gemeinde bei der Auswahl der Bewerber um ein Grundstück heranzieht, nicht um Rechtsnormen, sondern um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften handelt, die im Verhältnis der Gemeinde zum Bürger Außenwirkung entfalten. Hierdurch kommt es dann zu einer Selbstbindung der Gemeinde mit der Folge, dass die betroffenen Grundstücke nur nach Maßgabe der Bauplatzvergabekriterien vergeben werden dürfen. Weicht die Gemeinde von diesen ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes geltend machen. Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden. Sie können gerichtlich nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen. Die Frage, ob Einheimischenmodell bei der Bauplatzvergabe von Städten

und Gemeinden rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl. Daraufhin wurden Mitte des Jahres 2017 in Abstimmung mit der Europäischen Kommission neue Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodell (als „EU-Kautelen“ bezeichnet) entwickelt. Die EU-Kautelen sind als Rahmenmodell und Leitplanken zu verstehen. Sie sind für die Vergabe im Einzelfall konkretisierungsbedürftig und bedürfen der Anpassung an örtliche Verhältnisse. Obwohl die EU-Kautelen ursprünglich nur die vergünstigte Überlassung von Grundstücken im Fokus hatten, werden auch für Kommunen, die ohne Vergünstigungen arbeiten, transparente, diskriminierungsfreie und an das EU-Recht angepasste Bauplatzvergabe-richtlinien mit entsprechenden Begrenzungen empfohlen. Nur so kann größtmögliche Rechtssicherheit erreicht werden! Durch die Umsetzung der aktuellen deutschen wie auch EU-Rechtssprechung soll eine rechtssichere Vergaberichtlinie in Tiefenbach geschaffen werden. Ein wesentlicher Kritikpunkt für die EU besteht im Vorgehen vieler Kommunen, Bewerbern mit Ortsbezug den Vorzug geben. Daher gibt die EU in ihren Kautelen (Richtlinien) zur Bauplatzvergabe vor, dass der Ortsbezug künftig mit maximal 50 % der Gesamtpunktzahl bedacht werden darf. Ein weiteres von der EU vorgesehene Punktefeld sind die sogenannten Sozialkriterien. In diesem Bereich ist eine Gewichtung von über 50 % der Gesamtpunktzahl problemlos möglich. Der Bewerber bewirbt sich auf das ausgeschriebene Baugebiet oder Bauabschnitt oder Bauplatz. Die Auswahl eines Bauplatzes erfolgt bei der Zu-teilung durch die Verwaltung. Anhand der Musterkriterien des Gemeindetags sowie der kürzlich erlassenen Vergabe-kriterien für die Gemeinde Allmannsweiler wird ein Entwurf für Vergaberichtlinien vorberaten. In der nächsten Sitzung sollen die Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken in Tiefenbach dann nochmals beraten und verabschiedet werden. Im Anschluss an die öffentliche Sitzung fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.