

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates  
08.05.2024



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentlich	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 4.1 Bauvorbescheid: Errichtung Einfamilienwohnhaus	
Vorlage 2024/044	7
Lageplan 2024/044	9
TOP Ö 4.2 Nachgenehmigung best. Holzschuppen	
Vorlage 2024/045	11
Ansichten 2024/045	13
Lageplan 2024/045	15
TOP Ö 5 Bebauungsplan "Röschberg Süd", OT Liggersdorf	
Vorlage 2024/019	17
Anlage 1- Röschberg Süd - Preiszonen 2024/019	21
Anlage 2- Röschberg Süd - Vergaberichtlinie - Eigennutzung 2024/019	23
Anlage 3- Röschberg Süd - Musterkaufvertrag 2024/019	31
TOP Ö 6 Bebauungsplan "Röschberg Süd", 1. Teiländerung, OT Liggersdorf	
Vorlage 2024/036	41
Anlage 1 - Röschberg Süd - 1. Teiländerung - Rechtsplan 2024/036	43
Anlage 2 - Röschberg Süd - 1. Teiländerung - Textteil 2024/036	45
TOP Ö 7 Lückenschluss zwischen dem Baugebiet "Röschberg Süd", OT Liggersdorf und den "Weiherhöfen", OT Kalkofen	
Vorlage 2024/037	55
Anlage 1 - Planentwurf - Lückenschluss - Röschberg / Weiherhöfe 2024/037	57
TOP Ö 8 Beratung und Beschlussfassung zum neuen Logo der Gemeinde Hohenfels	
Vorlage 2024/038	59
TOP Ö 9 Beratung und Beschlussfassung zur Überarbeitung der Homepage der Gemeinde Hohenfels	
Vorlage 2024/039	61
TOP Ö 10 Hohenfels 2040 - "Ortskern Liggersdorf"	
Vorlage 2024/040	63
Anlage 1 - Lageplan zur Gebietsabgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets "Ortskern Liggersdorf" 2024/040	65
TOP Ö 11 "Maßnahmen aus der Wasserschau 2023"	
Vorlage 2024/041	67
TOP Ö 12 Beratung und Beschlussfassung über die Bestellung eines / einer kommunalen Behindertenbeauftragten	
Vorlage 2024/042	69
TOP Ö 13 Beratung und Beschlussfassung zur Annahme einer Spende	
Vorlage 2024/035	71



\*\*\*\*\*

## Einladung

zu der am **Mittwoch, 08.05.2024, 19:00 Uhr**, stattfindenden  
**öffentlichen Sitzung des Gemeinderates**

Tagungsort: Sitzungssaal, 1. OG, Hauptstraße 30, 78355 Hohenfels

\*\*\*\*\*


### Tagesordnung:

#### Öffentlich

1. Bürgerfrageviertelstunde
2. Bekanntgabe des Protokolls der vergangenen öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.04.2024
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.04.2024
4. Baugesuche
  - 4.1. Antrag auf Bauvorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienwohnhaus, Flst-Nr. 6, Gemarkung Mindersdorf, Buchenwinkel 4
  - 4.2. Antrag auf Baugenehmigung für Nachgenehmigung des best. Schuppens als Holzlager für den Eigenbedarf und Gartengeräte, Flst.Nr. 172/26, Gemarkung Liggersdorf, Hauptstr. 19
5. Bebauungsplan "Röschberg Süd", OT Liggersdorf
  1. Beratung und Beschlussfassung über Grundstückspreise und Preiszonen
  2. Beratung und Beschlussfassung über die Richtlinie und das Vergabeverfahren
  3. Beratung und Beschlussfassung über den Musterkaufvertrag
6. Bebauungsplan "Röschberg Süd", 1. Teiländerung, OT Liggersdorf
  1. Beratung und Beschlussfassung zum Planentwurf
  2. Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
7. Lückenschluss zwischen dem Baugebiet "Röschberg Süd", OT Liggersdorf und den "Weiherhöfen", OT Kalkofen
  1. Information zum Planentwurf und zur Kostenschätzung
  2. Beratung und Beschlussfassung über die Auftragserweiterung der Maßnahmen (Abwasser, Wasser und Glasfaser)
8. Beratung und Beschlussfassung zum neuen Logo der Gemeinde Hohenfels
9. Beratung und Beschlussfassung zur Überarbeitung der Homepage der Gemeinde Hohenfels
10. Hohenfels 2040 - "Ortskern Liggersdorf"
  1. Beratung und Beschlussfassung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
11. "Maßnahmen aus der Wasserschau 2023"
  1. Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Maler- und Gipserarbeiten am Hochbehälter "Josenberg", OT Kalkofen
  2. Beratung und Beschlussfassung über die Zurückstellung der Maler- und Gipserarbeiten am Notbrunnen "Brühl", OT Liggersdorf, am Hochbehälter "Deutwang" und am Hochbehälter "Mindersdorf"

12. Beratung und Beschlussfassung über die Bestellung eines / einer kommunalen Behindertenbeauftragten
13. Beratung und Beschlussfassung zur Annahme von Spenden
14. Anträge aus dem Gemeinderat
15. Bekanntgaben des Bürgermeisters

gez. Florian Zindeler  
(Bürgermeister)

<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/044</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

**Baugesuche****Antrag auf Bauvorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienwohnhaus, Flst-Nr. 6, Gemarkung Mindersdorf, Buchenwinkel 4****Bauvorhaben:** Errichtung eines Einfamilienwohnhauses**Baugrundstück:** Flst.Nr. 6, Gemarkung Mindersdorf, Buchenwinkel 6

**Rechtliche Beurteilung:**  § 30 BauGB      Bebauungsplan:  
 § 33 BauGB       § 34 BauGB  
 § 35 BauGB       Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 sonstiges:

**Befreiungen:**  keine       Befreiung:**Erschließung:**  gesichert       nicht gesichert, weil**Baulasten:**  nein       ja, Nr.

**Angrenzer**  nicht erforderlich       in Anhörung bis  
 Zustimmung       Einwendungen s. Anlage

**Sonstiges:** Aus Sicht des Baurechtsamtes Stockach kann dem Vorhaben zugestimmt werden.**Anlagen:**

Lageplan

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt der Bauvoranfrage (Errichtung eines Einfamilienhauses) sein Einvernehmen.

**Erstellt von:**

Tanja Gitschier





Flurstück: 6  
Flur:  
Gemarkung: Mindersdorf

Gemeinde: Hohenfels  
Kreis: Konstanz  
Regierungsbezirk: Freiburg

5304663.59

3250574.20



5304498.59

Maßstab 1:500




Meter

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/045</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

**Baugesuche**

**Antrag auf Baugenehmigung für Nachgenehmigung des best. Schuppens als Holzlager für den Eigenbedarf und Gartengeräte, Flst.Nr. 172/26, Gemarkung Liggersdorf, Hauptstr. 19**

**Bauvorhaben:** Nachgenehmigung des best. Schuppens als Holzlager für den Eigenbedarf und Gartengeräte

**Baugrundstück:** Flst.Nr. 172/26, Gemarkung Liggersdorf, Hauptstr. 19

**Rechtliche Beurteilung:**  § 30 BauGB  § 34 BauGB  
 § 33 BauGB  Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 35 BauGB  
 sonstiges:

Bebauungsplan:

§ 34 BauGB

Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Befreiungen:**  keine  Befreiung:

**Erschließung:**  gesichert  nicht gesichert, weil

**Baulasten:**  nein  ja, Nr.

**Angrenzer**  noch nicht erfolgt  Flst.Nr. 172/25 in Anhörung bis 16.05.2024  
 Zustimmung  Einwendungen s. Anlage



**Sonstiges:**

**Anlagen:**

Ansichten

Lageplan

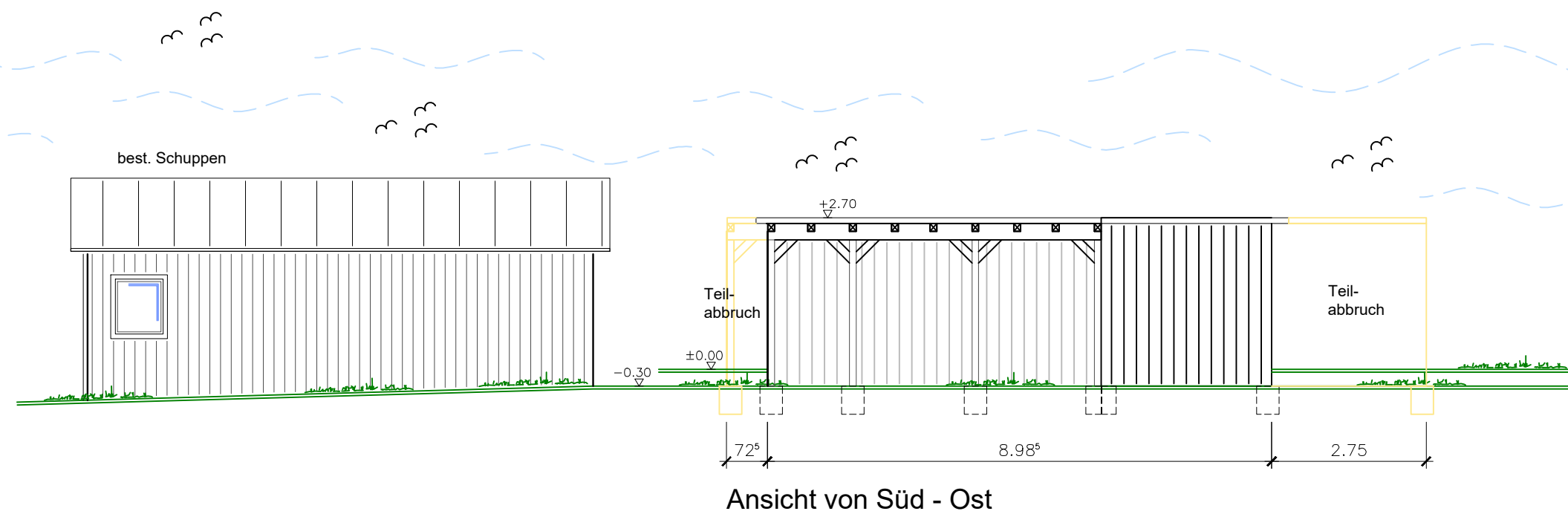
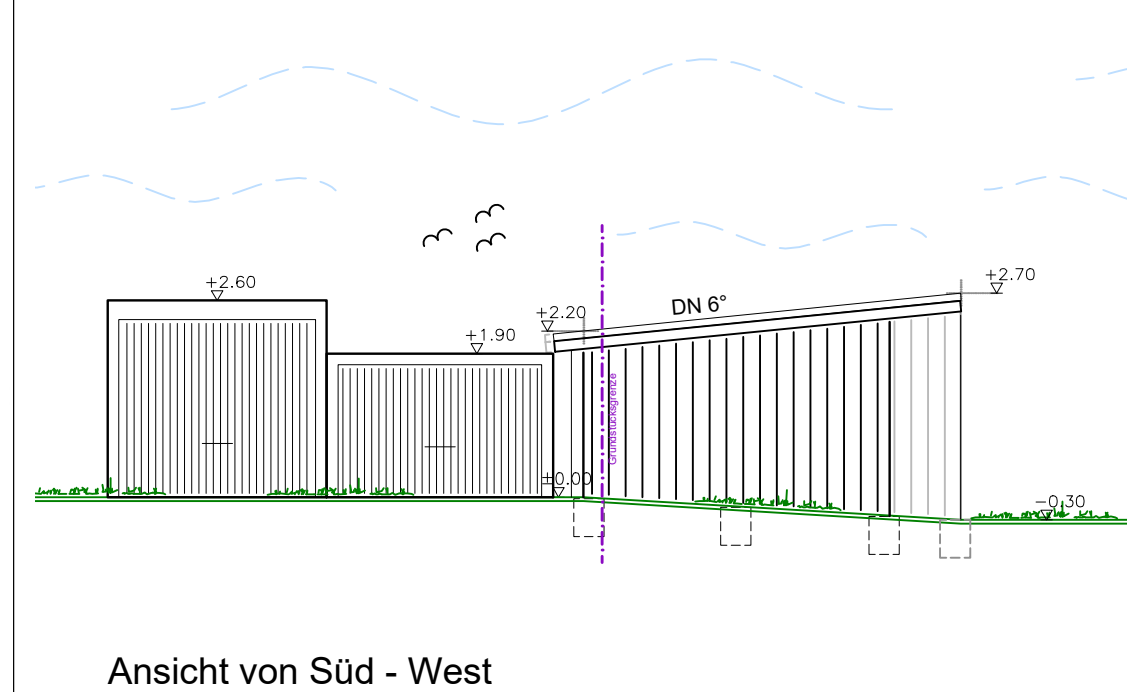
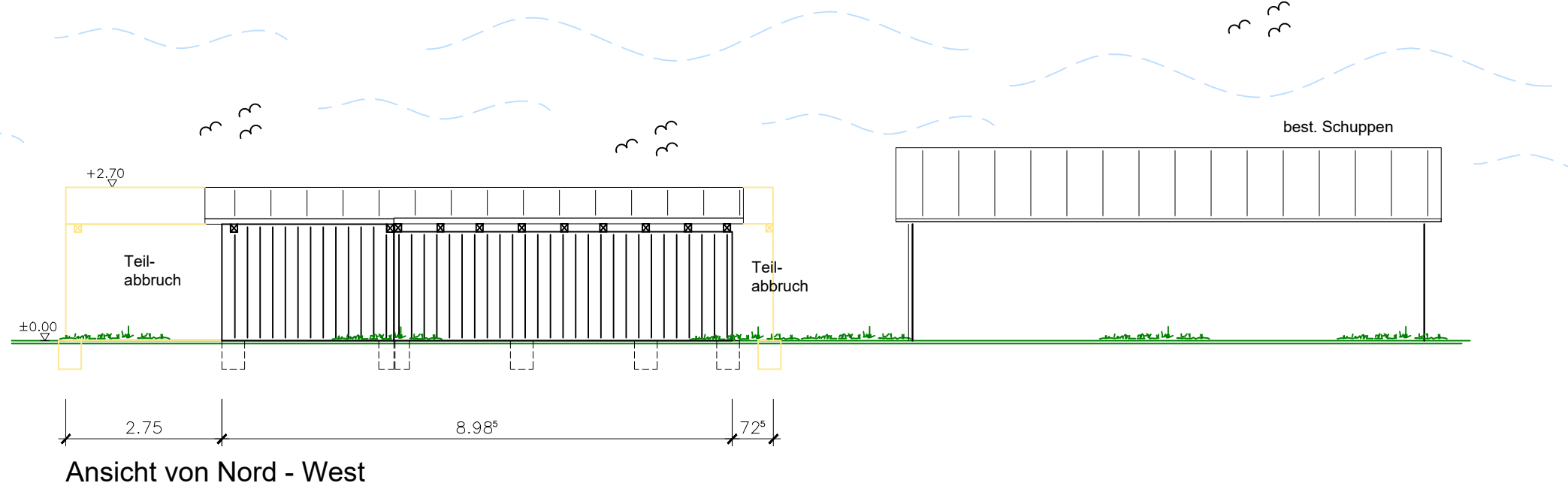
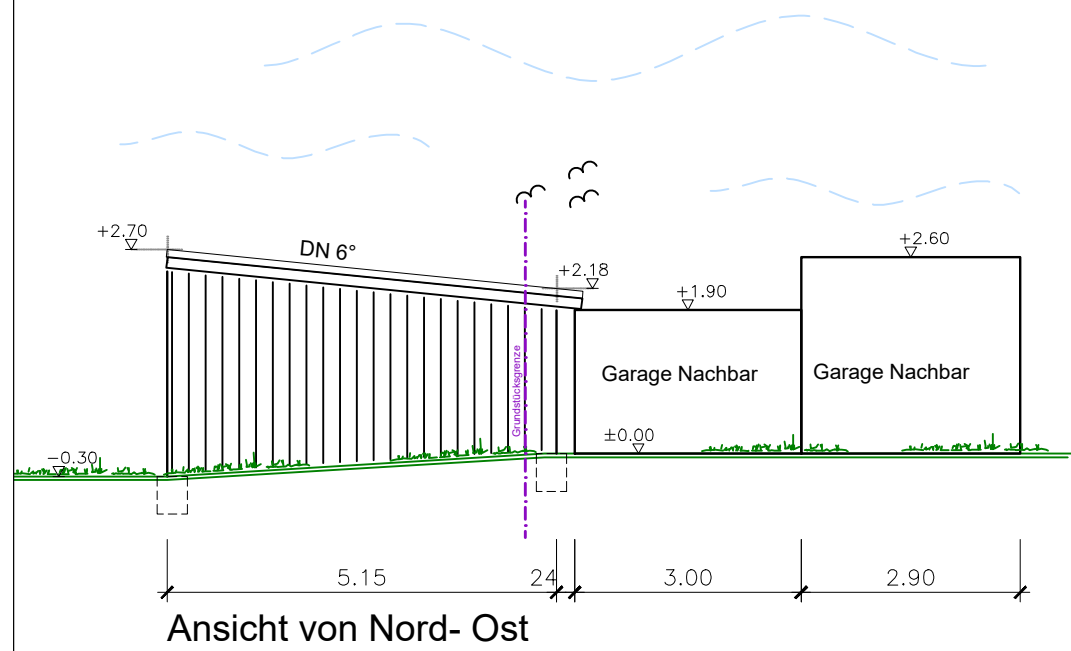
**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben (Nachgenehmigung des best. Schuppens) sein Einvernehmen.

**Erstellt von:**

Tanja Gitschier





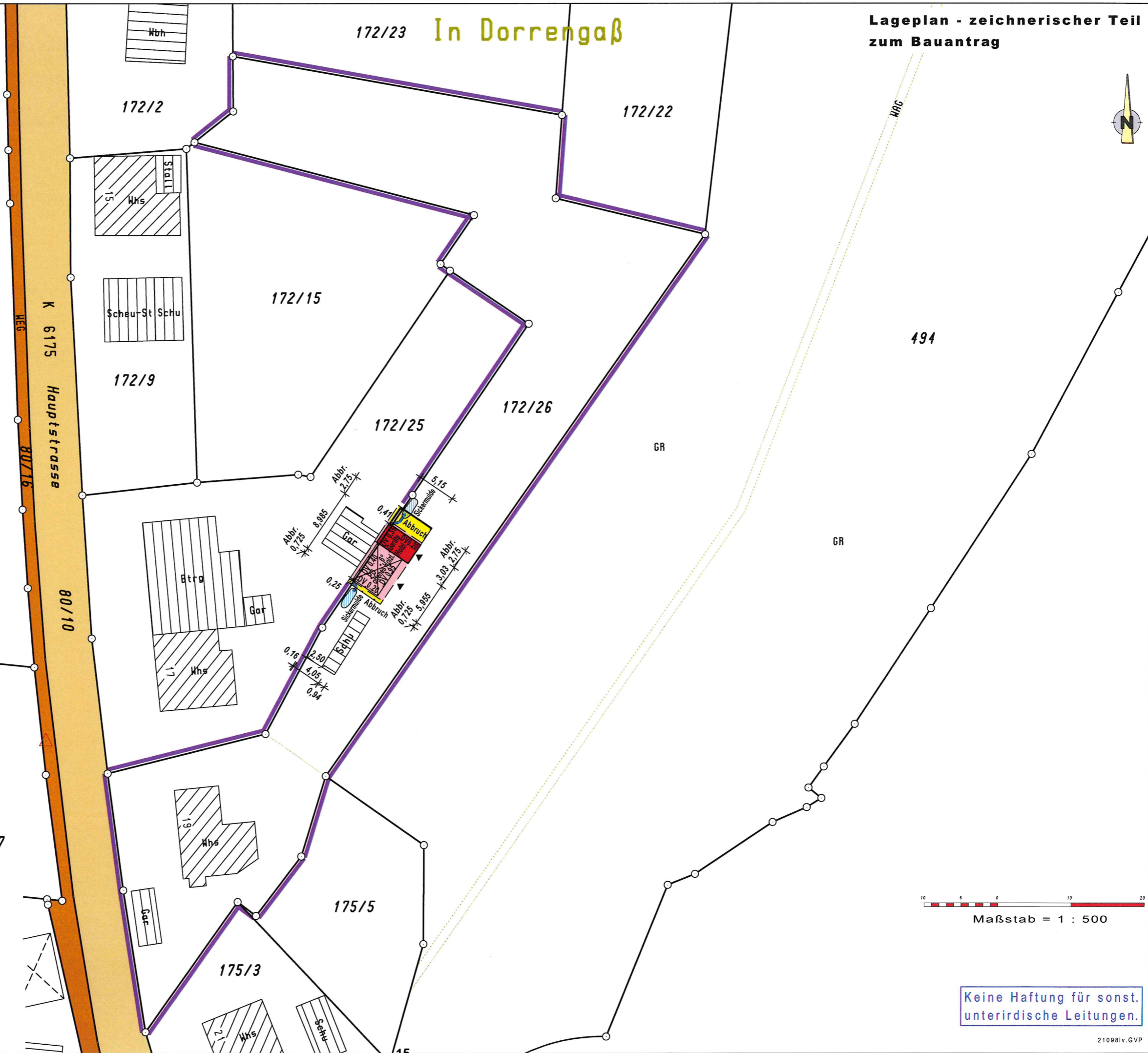
<b>BAUANTRAG</b>	
Bauherr	
Projekt Nachgenehmigung best. Schuppen als Holzlager für den Eigenbedarf und Gartengeräte in Hohenfels	
Plan Ansichten	
Maßstab 1:100	
Datum 26.02.2024	Plannummer 02
Unterschriften: _____ Bauherr	

Planung - Bauleitung - Statik



TOP 0.42  
Landkreis : Konstanz  
Gemeinde : Hohenfels  
Gemarkung : Liggersdorf

Lageplan - zeichnerischer Teil  
zum Bauantrag




Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§4 Abs. 2 LBOVVO)  
Zeichnerischer Teil nach §4 Abs. 2 LBOVVO bearbeitet.  
Stockach, den 26.02.2024

Maßstab = 1 : 500

Keine Haftung für sonst. unterirdische Leitungen.





<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/019</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

## **Bebauungsplan "Röschberg Süd", OT Liggersdorf**

### **1. Beratung und Beschlussfassung über Grundstückspreise und Preiszonen**

### **2. Beratung und Beschlussfassung über die Richtlinie und das Vergabeverfahren**

### **3. Beratung und Beschlussfassung über den Musterkaufvertrag**

Am 16.11.2022 (2022/123) wurde im Gemeinsamen Ausschuss der Feststellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Der Bebauungsplan „Röschberg Süd“, OT Liggersdorf wurde am 24.05.2023 (2023/040) verabschiedet. Der Erschließungsplanung sowie dem Erschließungsvertrag mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, auch KE (Stuttgart) wurde am 19.07.2023 (2023/070) zugestimmt.

Der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zur Baulandentwicklung wurde am 25.10.2023 (2023/090) das Einvernehmen erteilt. Der Spatenstich wurde am 08.12.2023 durchgeführt. Nach der Winterpause konnten die Arbeiten fortgeführt werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 anvisiert. Mit ersten Bautätigkeiten zur Wohnraumschaffung ist 2025 zu rechnen.

Aufgrund der Dringlichkeit wurden die Straßennamen im neuen Wohngebiet bereits am 17.04.2024 (2024/034) definiert.

Zur Gewährleistung einer rechtssicheren Grundstücksvergabe im Baugebiet „Röschberg Süd“, OT Liggersdorf soll die Vergabe der Grundstücke zur Eigennutzung in den Preiszonen 1 bis 4, für **Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäuser**, über ein Losverfahren erfolgen.

Veräußert eine Kommune kommunale Bauplätze, steht sie vor der großen Herausforderung, das Verfahren rechtssicher auszugestalten. Für die Bauplatzvergaben im Baugebiet „Röschberg Süd“ bedarf es daher einer „Vergaberichtlinie“, welche den Anforderungen an Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Bestimmtheit genügt.

Grundsätzliches Ansinnen der Verwaltung war es, mit der Richtlinie die Vergabe der Bauplätze im Baugebiet gerecht zu steuern bzw. zu lenken. Zur Erfüllung der rechtlichen Anforderungen und eines transparenten Vergabeverfahrens würden mit der Richtlinie die Zulassungsvoraussetzungen, das Vergabeverfahren, der Grundstücksvergabeprozess und die Vertragsbedingungen beschrieben und geregelt werden.

Gemäß der Richtlinie kann jeder Bewerber nur ein Grundstück erhalten. Eine Bankbestätigung i.H.v. 500.000 Euro wäre der Bewerbung beizufügen. Die Vergabe der Baugrundstücke der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erfolgt über ein Losverfahren. Die Verlosung würde nach Abschluss des Bewerbungszeitraums durch die Verwaltung durchgeführt.

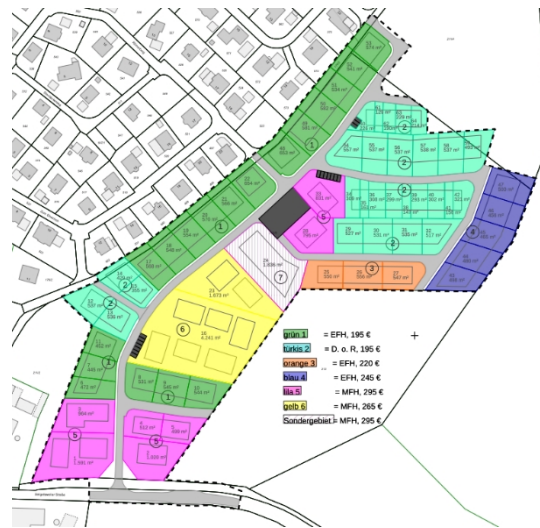
Sofern von Seiten des Gemeinderats über die Bauplatzvergaberichtlinie nach dem Losverfahren beschlossen und die Auswahl und die Festlegung der Bauplatzverkaufspreise erfolgt ist, könnte das Vergabeverfahren, für die Grundstücke in den Preiszonen 1 bis 4, anschließend im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Hohenfels gestartet werden.

Der Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens und der Bewerbungszeitraum würde von der Verwaltung festgelegt werden.

## **Grundstückspreise und Preiszonen**

Das Baugebiet „Röschberg Süd“, OT Liggersdorf soll in sieben Preiszonen unterteilt werden, welche der Anlage „Preiszonen“ zu entnehmen sind. Vorab eine Übersicht:

- |                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 1. (grün)         | = 195 Euro/m <sup>2</sup> |
| 2. (türkis)       | = 195 Euro/m <sup>2</sup> |
| 3. (orange)       | = 220 Euro/m <sup>2</sup> |
| 4. (blau)         | = 245 Euro/m <sup>2</sup> |
| 5. (lila)         | = 295 Euro/m <sup>2</sup> |
| 6. (gelb)         | = 265 Euro/m <sup>2</sup> |
| 7. (Sonderfläche) | = 295 Euro/m <sup>2</sup> |



Die Vergabe von Baugrundstücken in den Preiszonen 5 bis 7, für **Mehrfamilienhäuser oder Sonderprojekte**, erfolgt nach einem Anbietersauswahlverfahren. Das Konzept des z.B. Bauträgers ist hierbei ausschlaggebend und wird zudem als Vertragsgrundlage herangezogen.

Diese Grundstücke sollen an einen oder mehrere private Bauträger veräußert werden, die darauf mehrgeschossige Wohngebäude zu Wohnzwecken errichten und die hergestellten Wohneinheiten anschließend vermieten oder weiterveräußern.

Im Zuge der Veräußerung der vorgenannten Grundstücke sollen die künftigen Käufer verpflichtet werden, die Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau oder Kettenhäuser umzusetzen.

Die Veräußerung kommunaler Grundstücke stellt keinen vergabepflichtigen Auftrag dar, da es an dem Merkmal der Beschaffung fehlt. Die grundsätzliche, städtebauliche Verpflichtung des Käufers zur Errichtung von mehrgeschossiger Wohnungsbebauung ergibt sich aus der der Gemeinde Hohenfels zustehenden kommunalen Planungshoheit und löst ebenfalls keine Vergabepflicht aus.

Soweit im Zuge der Veräußerung kommunaler Grundstücke im räumlich-relevanten Markt der gewerblich tätigen Bauträger eine wettbewerbliche Situation aufgrund der Nachfrage am Erwerb der zu veräußernden Grundstücke besteht, ergeben sich aus §§ 19, 20 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) kartellrechtliche Pflichten der Gemeinde als Verkäuferin der Grundstücke zur Verhinderung wettbewerbswidriger Eingriffe. Denn die Gemeinde nimmt als Eigentümerin der Grundstücke eine Monopolstellung, wenn sie durch ihre Verkaufsabsichten einen Nachfragemarkt erzeugt. Die bundesweite Rechtsprechung verlangt die Durchführung von strukturierten Bieterverfahren zur Veräußerung von Vermögensgegenständen durch die öffentliche Hand, insbesondere für kommunalrechtliche Bauplatzvergabekriterien auf Grundlage des Gleichbehandlungsgebotes (Art. 3 Abs. 1 GG) sowie des Transparenzgebotes (LG Stuttgart, Urteil vom 24.03.2011, Az. 17 O 115/11; VGH BW, Beschluss vom 19.07.2022, Az. 1 S 1121/22).

Aus diesem Grund ist die Gemeinde verpflichtet die Veräußerung der Grundstücke über ein entsprechendes Auswahlverfahren umzusetzen.

Das Auswahlverfahren soll in zwei Stufen durchgeführt werden. Die beabsichtigte Veräußerung der Grundstücke wird anhand einer Bekanntmachung sowohl im Amtsblatt der Gemeinde als auch in regionalen Kreiszeitungen veröffentlicht und ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb eingeleitet. Der Teilnahmewettbewerb dient der Eignungsprüfung der sich bewerbenden Teilnehmer.

Diese sind zugleich aufgefordert mit dem Teilnahmeantrag ein verbindliches Erstangebot einzureichen. In einer zweiten Stufe werden die Bieter zur Abgabe verbindlicher Endangebote

aufgefordert, soweit sich aus den eingegangenen Erstangeboten weiterer Klärungsbedarf ergeben sollte. Ist dies nicht der Fall, kann die Zuschlagsentscheidung bereits auf Grundlage der eingegangenen, verbindlichen Erstangebote erfolgen.

Der Gemeinderat ist das zuständige Gremium für die Zuschlagsentscheidung. Die Wertungskriterien werden in einer gesonderten Sitzung beschlossen.

### **Musterkaufvertrag**

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat einen Musterkaufvertrag für die Preiszonen 1 bis 4 erarbeitet. Dieser soll in seinen Grundzügen auch für die Preiszonen 5 bis 7 herangezogen werden. Bei großen Mehrfamilienhausprojekten und Sonderbauten bedarf es in der Regel individueller Vertragsbestandteile oder -anpassungen.

Der vorläufige Vertragsentwurf wird als Anlage 3 „Musterkaufvertrag“ beigefügt. Bis zum Ende der Bewerbungsfrist kann es noch Änderungen geben, wenn es die Klarheit und Rechtssicherheit erfordert.

### **Anlagen:**

Anlage 1- Röschberg Süd - Preiszonen

Anlage 2- Röschberg Süd - Vergaberichtlinie - Eigennutzung

Anlage 3- Röschberg Süd - Musterkaufvertrag

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

1. Die Grundstückspreise entsprechend den sieben Preiszonen für das Baugebiet „Röschberg Süd“ werden entsprechend dem Plan in der Anlage 1 „Preiszonen“ festgesetzt.
2. Der „Richtlinie der Gemeinde Hohenfels für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Losverfahren“ in der Anlage 2 beigefügten Fassung.
3. Die Baugrundstücke der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Baugebiet „Röschberg Süd“,

Preiszone 1: Flst.Nrn. 6 bis 11, 17 bis 22 und 48 bis 53

Preiszone 2: Flst.Nrn. 12 bis 15, 29 bis 32, 34 bis 42 und 54 bis 64

Preiszone 3: Flst.Nrn. 25 bis 27

Preiszone 4: Flst.Nrn. 43 bis 47,

werden im Vergabeverfahren nach Ziffer 2. vergeben. Die vorläufigen Grundstücksflächen sind der Anlage 1 „Preiszonen“ zu entnehmen. Die jeweiligen Verkaufspreise betragen

Preiszone 1 und 2: 195 €/m<sup>2</sup>

Preiszone 3: 220 €/m<sup>2</sup>

Preiszone 4: 245 €/m<sup>2</sup>.

4. Für Mehrfamilienhäuser und Sonderprojekte wird ein Anbieterauswahlverfahren durchgeführt.
5. Die Baugrundstücke der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Baugebiet „Röschberg Süd“,

Preiszone 5: Flst.Nrn. 1 bis 5, 28 und 33

Preiszone 6: Flst.Nrn. 16 und 23

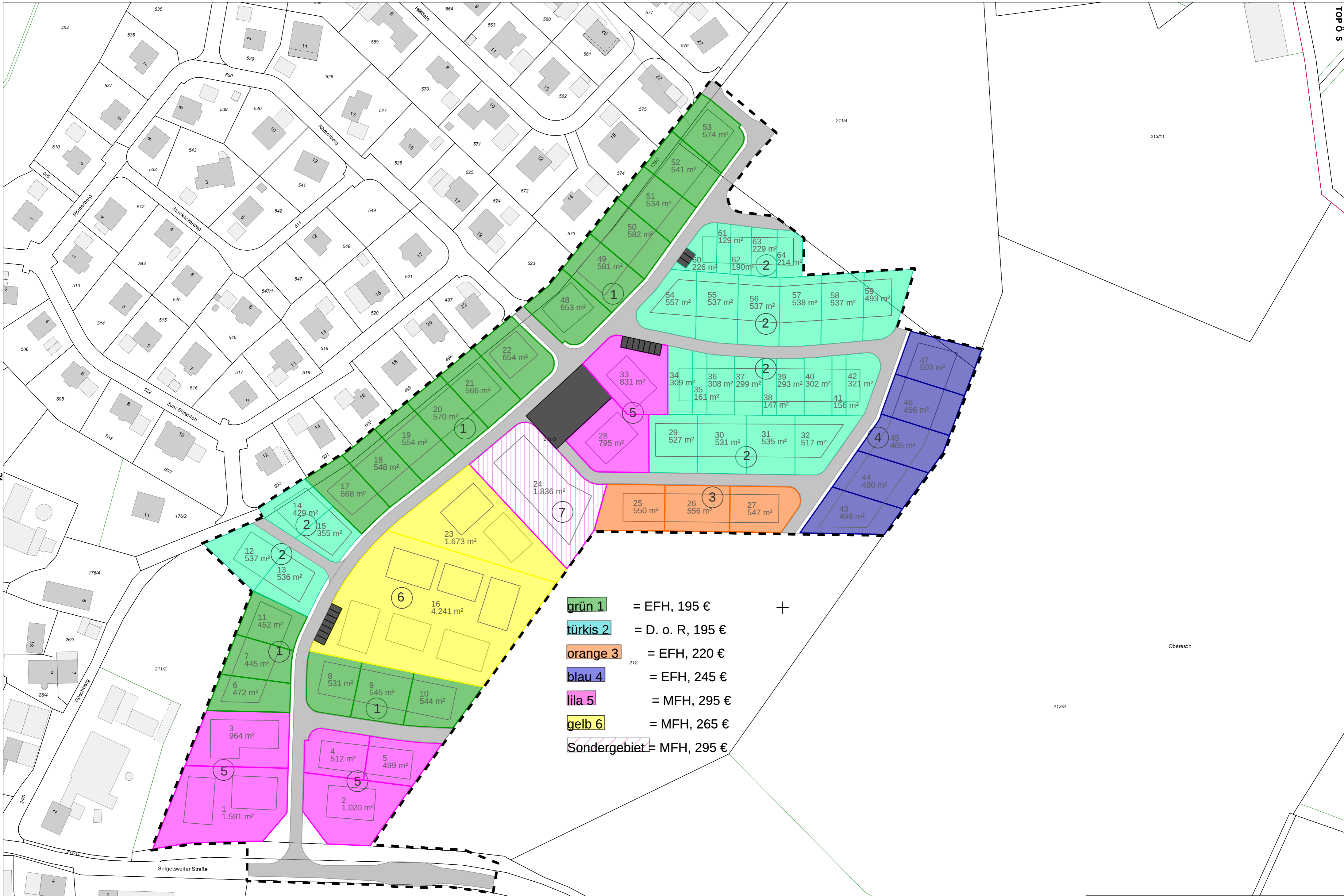
Preiszone 7: Flst.Nrn. 24

werden im Anbietersauswahlverfahren nach Ziffer 4. vergeben. Die vorläufigen Grundstücksflächen sind der Anlage 1 „Preiszone“ zu entnehmen. Die jeweiligen Verkaufspreise betragen

Preiszone 5:	295 €/m <sup>2</sup>
Preiszone 6:	265 €/m <sup>2</sup>
Preiszone 7:	295 €/m <sup>2</sup> .

6. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zeitpunkt der Eröffnung des Vergabeverfahrens und den Bewerbungszeitraum im Vergabeverfahren nach Ziffer 2. festzulegen. Die Bekanntmachung über die Eröffnung des Vergabeverfahrens und den Bewerbungszeitraum erfolgt über das amtliche Mitteilungsblatt und die gemeindliche Internetseite.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zeitpunkt der Eröffnung des Anbietersauswahlverfahrens und den Bewerbungszeitraum im Anbietersauswahlverfahren nach Ziffer 4. festzulegen. Die Bekanntmachung über die Eröffnung des Verfahrens und den Bewerbungszeitraum erfolgt über das amtliche Mitteilungsblatt und in regionalen Kreiszeitungen.
8. Dem Musterkaufvertrag wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, gemeinsam mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, notwendige Änderungen vorzunehmen.

Erstellt von:  
Florian Zindeler  
Bürgermeister



- grün 1** = EFH, 195 € +
- türkis 2** = D. o. R., 195 €
- orange 3** = EFH, 220 €
- blau 4** = EFH, 245 €
- lila 5** = MFH, 295 €
- gelb 6** = MFH, 265 €
- Sondergebiet 7** = MFH, 295 €



Preiszonen  
Erstellt von: Tanja Gitschier, Bauamt

Maßstab 1:1000  
30.04.2024 **HOHENFELS**  
Fünf Dörfer. Eine Gemeinde.



**Richtlinie der Gemeinde Hohenfels  
für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im  
Losverfahren**

ENTWURF

## I. Vorbemerkung

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung, soweit der Gemeinderat die Auswahl und Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken nach dieser Bauplatzvergaberichtlinie beschlossen hat.

Die Veräußerung der Bauplätze erfolgt sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber<sup>1</sup>.

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind von den Bewerbern die in Ziff. V. dargestellten vertragliche Sicherungsinstrumente zu erfüllen.

**Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden**

## II. Zugangsvoraussetzungen

1. Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt. Eine Person darf (auch bei einer gemeinsamen Bewerbung gem. Ziff. 2) nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben.

2. Gemeinsame Bewerbungen

Bei einer gemeinsamen Bewerbung müssen sämtliche Bewerber Vertragspartner/Käufer (durch notarielle Eintragung ins Grundbuch) hinsichtlich des Grunderwerbs werden. Der Kaufvertrag wird nur mit den in der Bewerbung angegebenen Personen abgeschlossen. Personen, die sich nicht, oder in einer anderen Bewerbung beworben haben, können nicht als Vertragspartner/Käufer auf den Kaufvertrag genommen werden.

### 2.1 Bewerbung auf ein Grundstück zur Einzelhausbebauung

Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft<sup>2</sup> können sich gemeinsam oder als Einzelperson bewerben. Die Teilnahme von beiden Ehegatten bzw. Partnern durch zwei getrennte Bewerbungen ist jedoch unzulässig und führt zum Verfahrensausschluss beider Bewerbungen.

### 2.2 Bewerbung auf ein Grundstück zur Doppel- oder Reihenhausbauung

Bewerber-/Bauherrengemeinschaften für eine Bebauung des Grundstücks mit Doppel- oder Reihenhäusern können sich gemeinsam bewerben. Die Teilnahme von beiden Ehegatten bzw. Partnern in zwei getrennten Bewerbungen ist jedoch unzulässig und führt zum Verfahrensausschluss beider Bewerbungen (vgl. Ziff. 2.1).

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

<sup>2</sup> Bei einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft handelt es sich um Paare, die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen. Hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3a SGB II.



3. Der Bewerbung ist eine Bankbestätigung eines europäischen Bank oder Kreditinstituts beizufügen, die die Finanzierung des Grundstückserwerbs und Bauvorhabens mit einem Mindestbetrag von 500.000,- EUR nachweist. Bei gemeinsamen Bewerbungen (vgl. II Ziff. 2) muss die Bankbestätigung durch mindestens einen Bewerber vorgelegt werden. Soweit von den Bewerbern innerhalb der Bewerbungsfrist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden kann, wird die Gemeinde den Bewerbern eine Frist zur Vorlage vor Durchführung des Losverfahrens setzen. Sollte bis zu dieser gesetzten Frist keine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

### **III. Vergabeverfahren**

1. Die Informationen zum Vergabeverfahren (Bauplatzvergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet und Datenschutzrichtlinien) werden auf der Homepage der Gemeinde Hohenfels veröffentlicht, sowie im Rathaus der Gemeinde Hohenfels, Hauptstraße 30, 78355 Hohenfels zu den normalen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
2. Die Ausschreibung erfolgt auf der Homepage und im Amtsblatt der Gemeinde und enthält folgende Angaben:
  - Die Bezeichnung des Baugebiets und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke.
  - Der Bewerbungszeitraum und die Frist für die Vorlage von Nachweisen.
3. Bewerbungen sind schriftlich, per Post, per E-Mail oder durch persönliche Übergabe, einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail oder schriftlich bestätigt. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf den von der Verwaltung der Gemeinde zur Verfügung gestellten Formularen ausgefüllt und unterschrieben eingereicht werden.
4. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Gemeinde Hohenfels, Hauptstraße 30, 78355 Hohenfels, Telefon-Nr.: 07557 9206-0 oder per E-Mail unter: [bauplatz@hohenfels.de](mailto:bauplatz@hohenfels.de). Mit der Abgabe der Bewerbung bewerben sich die Bewerber auf die Zuteilung eines Baugrundstücks.
5. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss.
6. Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten der Verwaltung der Gemeinde Hohenfels, und gegebenenfalls auch an das Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt. Auf die Anlage „Datenschutzhinweise der Gemeinde Hohenfels zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Losverfahren“ wird hingewiesen.

### **IV. Grundstücksvergabeprozess**

#### **1. Bewerbungsphase**

Bewerbungen können innerhalb des in der Bekanntgabe bestimmten Bewerbungszeitraums eingereicht werden. Die elektronischen und analogen Bewerbungen werden seitens der Verwaltung gesichtet.

Entsprechend der Anzahl der zur Vergabe anstehenden Grundstücke wird im Rahmen der Auslosung eine Rangliste erstellt. Die Rangliste der Bewerbungen erfolgt durch ein Losverfahren. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Reihenfolge der Ziehung. Der zuerst gezogene Bewerber erhält die Platzziffer 1, der zweite gezogene Bewerber erhält die Platzziffer 2, usw.

Im ersten Losverfahren werden die Platzziffern entsprechend der Anzahl der zu vergebenden Grundstücke gezogen. Die übrigen Bewerbungen werden gegebenenfalls im Rahmen von weiteren Auslosungen im Nachrückverfahren berücksichtigt. Die Durchführung des Losverfahrens wird protokolliert.

## 2. Zuteilungsphase

Die Zuordnung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahl der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen\*. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

### **\*Erklärungsbeispiel**

Der Bewerber mit der Rangziffer 1 kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann zugeteilt werden kann, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind. Der Bewerber mit der Rangziffer 2 kann zwei Prioritäten festlegen. Sollte seine erste Priorität bereits vom vorrangigen Bewerber belegt sein, ist mit der möglichen Abgabe seiner zweiten Priorität sichergestellt, dass ihm ein Bauplatz zugewiesen werden kann. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Abgabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage. Wurde die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft, und kann aufgrund dessen kein Grundstück zugeteilt werden, wird die betreffende Bewerbung wieder berücksichtigt, wenn ein Grundstück frei wird, welches der Prioritätenabgabe dieses Bewerbers entspricht

## 3. Nachrückverfahren

- a) Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden kann (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.
- b) Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden einer Anzahl an in der Rangliste nachfolgenden Bewerbern (Nachrückern) Grundstücke angeboten, die der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke entspricht. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind.
- c) Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

## V. Vertragsbedingungen

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich.

Der Bewerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer:

- das Baugrundstück oder Teile davon, nicht ohne Zustimmung des Veräußerers weiter zu veräußern.
- innerhalb von 12 Monaten nach Besitzübergang unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans einen Bauantrag zu stellen
- auf dem Vertragsobjekt innerhalb von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Baugenehmigung nach den Bestimmungen des maßgeblichen Bebauungsplans einen Wohnhausrohbau zu erstellen, wobei der Rohbau mit dem regendichten Abschluss des Daches als abgeschlossen gilt; die endgültige Fertigstellung hat unverzüglich danach zu erfolgen.

Bei Nichteinhaltung einer der o.g. Verpflichtungen hat der Veräußerer das Recht das Vertragsobjekt zu dem hier vereinbarten Kaufpreis ohne Zinsen und Kosten aber zuzüglich bezahlter Anlieger- und Erschließungsbeiträge lastenfrei auf eigene Kosten an den Veräußerer zurück zu übereignen (Wiederkaufsrecht).

## Datenschutzhinweise der Gemeinde Hohenfels zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Windhund/Losverfahren

Die folgenden Erläuterungen geben Ihnen einen Überblick darüber, wie wir diesen Schutz sicherstellen und welche Daten wir im Rahmen der Durchführung von Bauplatzvergabeverfahren zu welchem Zweck verarbeiten.

<b>1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen und der Datenschutzbeauftragten</b>
Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer Daten ist die Gemeinde Hohenfels, Hauptstraße 30, 78355 Hohenfels. Den behördlichen Datenschutzbeauftragten der Gemeinde erreichen Sie unter der E-Mail-Adresse: <i>dsb@hohenfels.de</i>
<b>2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung</b>
2.1 Zwecke der Verarbeitung: Sämtliche personenbezogenen Daten werden zum Zweck erhoben, um die Vergabe von gemeindlichen Grundstücken in der Gemeinde Hohenfels durchführen zu können. Sollte nach der Bewerbung und Zuteilung ein Vertrag abgeschlossen werden, werden die Daten für die Vertragsabwicklung weiterverarbeitet. Die Datenverarbeitung ist somit für die Auswahl der Bewerber, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen und gegebenenfalls zur Erfüllung eines Vertrags erforderlich.
2.2 Rechtsgrundlagen der Verarbeitung Sämtliche personenbezogenen Daten, werden auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) DSGVO erhoben, da diese für die Begründung und Durchführung der Bauplatzvergabe erforderlich sind. Soweit eine Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten erteilt wurde, ist die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung dieser Daten die von Ihnen erteilte Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) DSGVO – Verarbeitung aufgrund einer Einwilligung). Ebenfalls ist die Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen der Gemeinde erforderlich (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f) DSGVO).
<b>3. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten</b>
- Dienstleistungsunternehmen/Auftragsverarbeiter die von der Gemeinde beauftragt wurden - Mitarbeiter der Kommune bzw. Bevollmächtigte - Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels - LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Veräußerer des Grundstückes - Notar, Grundbuchamt, Finanzamt (Weitergabe im Falle eines Vertragsabschlusses)
<b>4. Art der personenbezogenen Daten und der Datenverarbeitung</b>
Welche personenbezogenen Daten die Gemeinde erhebt, ergeben sich aus den Bewerbungsunterlagen. Im weitgehend manuellen Verfahren werden die personenbezogenen Daten gespeichert. Die Gemeinde setzt dabei technische und organisatorische Sicherheitsmaßnahmen ein, um die personenbezogenen Daten gegen unbeabsichtigte oder unrechtmäßige Vernichtung, Verlust oder Veränderung sowie gegen unbefugte Offenlegung oder unbefugten Zugang zu schützen.
<b>5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten</b>
Ihre Daten werden nach der Erhebung so lange gespeichert, wie dies für die jeweilige Aufgabenerfüllung erforderlich ist, in der Regel bis zum Abschluss des Bauplatzvergabeverfahrens.
<b>6. Betroffenenrechte</b>

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die Sie betreffende gespeicherten Daten zu erhalten. (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu. (Art. 16 DSGVO)

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen. (Art. 17, 18 und 21 Abs. 1 DSGVO)

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit gemäß Art. 20 DSGVO zu

Weiterhin besteht gemäß Art. 77 DSGVO ein Beschwerderecht bei dem zuständigen Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Lautenschlagerstraße 20, 70173 Stuttgart

#### **7. Widerrufsrecht bei Einwilligung**

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird dadurch nicht berührt.



## KAUFVERTRAG

### Vorbemerkung

Die Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ist als Alleineigentümerin des nachstehend genannten Grundstücks Flst. Nr. 211/3 im Grundbuch von Liggersdorf eingetragen. Auf dem genannten Grundstück entsteht derzeit das Baugebiet „Röschberg-Süd“. Auf der Grundlage eines zwischen der Gemeinde Hohenfels und der Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Erschließungsträger geschlossenen Vertrages erfolgt eine öffentlich-rechtliche Erschließung voraussichtlich bis zum Ende des 1. Quartals 2025 in Abhängigkeit vom Verlauf der Bauarbeiten. Eine Haftung für etwaige Terminabweichungen übernimmt der Erschließungsträger nicht. Mit dem vorliegenden Vertrag werden erschlossene Grundstücke veräußert.

Der Notar hat das Grundbuch vor der heutigen Beurkundung eingesehen.

### § 1 Verkauf

Die Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
- nachstehend "Veräußerer" genannt -

verkauft

von dem Grundstück

Grundbuch des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen für Hohenfels Gemarkung  
Liggersdorf Blatt 646 BV 1

Flst. 211/3 Röschberg

Landwirtschaftsfläche

43.600 m<sup>2</sup> ???

**eine Teilfläche von ca. ??? m<sup>2</sup>**

deren Lage und Ausdehnung sich aus dem beigefügten Lageplan, **Anlage 1**, ergibt, auf den verwiesen wird, dort rot eingezeichnet und mit den Buchstaben A – E gekennzeichnet,

- nachstehend "Vertragsobjekt" genannt -

an

??? - nachstehend "Erwerber" genannt – ??? zu Alleineigentum / zu Miteigentum von je 1/2.

Der Erwerber hat kein Drittbenennungsrecht und darf seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums nicht ohne Zustimmung des Veräußerers abtreten.

Die Vermessung soll bis Mitte 2025 erfolgt sein. Der Veräußerer wird die Vermessung rechtzeitig in Auftrag geben. Der Veräußerer trägt die Kosten der Vermessung. Eine Abmarkung erfolgt nicht. Soweit diese gewünscht wird, trägt der Erwerber die Kosten.

Der Lageplan wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

### **V o r m e r k u n g**

Zur Sicherung des Anspruchs auf Erwerb des Eigentums am Vertragsobjekt nach obigem Erwerbsverhältnis bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch.

Die Vormerkung ist einzutragen zulasten des neuzubildenden Grundstücks; Eintragungsantrag wird zugleich mit dem Antrag auf Teilung des Grundstücks gestellt werden.

Diese Vormerkung ist bei Eintragung des Eigentumswechsels auf Kosten des Erwerbers löschen zu lassen, wenn dann keine nachrangigen Rechte eingetragen oder beantragt sind, es sei denn mit Zustimmung des Erwerbers.

### **§ 2 Belastungen**

Das Stammgrundstück ist nach dem Grundbuch derzeit lastenfrei.

### **§ 3 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt ??? € je qm  
(i.W.??? Euro je Quadratmeter).

Der Kaufpreis beträgt voraussichtlich ??? €. Der Erwerber verpflichtet sich 30 % des vorgenannten Betrages als Anzahlung binnen 4 Wochen nach der heutigen Beurkundung auf das nachstehende Konto des Veräußerers zu zahlen. Auf die vorherige Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird trotz Hinweises des Notars auf die damit verbundenen Risiken verzichtet.

Der anhand des Quadratmeterpreises und der Grundstücksgröße nach dem Ergebnis der Vermessung errechnete endgültige Kaufpreis ist abzüglich der vorgenann-



ten Anzahlung zahlungsfällig 4 Wochen nach Mitteilung des Notars an die Beteiligten – und zwar durch einfaches Schreiben an die im Eingang genannten Adressen – dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Bildung des Vertragsobjekts im Grundbuch und Eintragung der Auflassungsvormerkung zulasten des neuzubildenden Grundstücks; im Rang vorgehen dürfen der Vormerkung -außer etwaigen für den Erwerber bestellten Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechten- keine Belastungen, ansonsten tritt die Fälligkeit nicht ein;
- dem Notar liegt das Negativzeugnis der Gemeinde wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte nach BauGB und WG vor;
- dem Notar liegt die Genehmigung bzw. das Negativzeugnis des Landwirtschaftsamts vor;
- dem Notar liegt die Bestätigung der Gemeinde, dass die Flächen erschlossen sind, vor.

Bis zum Fälligkeitstermin ist der Kaufpreis unverzinslich. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Betrag mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB zu verzinsen.

Der Kaufpreis ist mit schuldbefreiender Wirkung zu zahlen auf das Konto des Veräußerers bei der Landesbank Baden-Württemberg, IBAN: DE72 6005 0101 0008 1455 96, BIC: SOLADEST600.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass gem. § 16a GwG Barzahlungen (sowie Begleichung des Kaufpreises durch Kryptowährungen, Edelsteine oder Edelmetalle) keine Erfüllungswirkung haben, der Erwerber also weiterhin die Geldüberweisung schulden würde.

Der Notar hat den Erwerber ferner darauf hingewiesen, dass er ohne weitere Zahlungsaufforderung in Verzug gerät, wenn er bei Fälligkeit nicht leistet. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Wertstellung auf dem Konto des Empfängers maßgebend.

??? unterwerfen sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung samt Zinsen - als Gesamtschuldner haftend - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Zum Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten Zinsen ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung als geschuldet.

Dem Veräußerer ist auf Antrag ohne einen Nachweis der Voraussetzungen für die Zwangsvollstreckung eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden. Insbesondere im Fall der Erhebung der Zwangsvollstreckungsgegenklage obliegt es dem Gläubiger, die Entstehung und die Fälligkeit des Anspruchs nachzuweisen.

#### **§ 4 Zahlungsmittelteilung**

Die Auflassung erfolgt nach Vorlage einer Bestätigung seitens des Veräußerers oder einer Bank über die Zahlung des Kaufpreises ohne Rücksicht auf evtl. noch offene Zinsen. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Notar die Kaufpreiszahlung unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Es ist bekannt, dass unbare Zahlung dem Notar durch Bankbestätigung nachzuweisen ist; der Notar darf die Auflassung dem Grundbuchamt zum Vollzug nur einreichen, wenn der Nachweis der Zahlung durch Banküberweisung geführt ist.

#### **§ 5 Besitzübergang, Mängelhaftung**

Die Übergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Ab Übergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

Der Veräußerer schuldet Lastenfreiheit im Grundbuch. Darüber hinaus sind Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Der Haftungsausschluss gilt insbesondere für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer gemäß § 426 BGB, § 24 Abs. 2 BBodSchG, § 9 Abs. 2 USchadG und/oder ähnlicher oder vergleichbarer Vorschriften sind ausgeschlossen. Der Veräußerer erklärt aber, dass ihm solche nicht bekannt sind. Die Haftung wird ferner ausgeschlossen für Bauwerks- und Leitungsrechte im Untergrund.

Der Veräußerer versichert jedoch, dass ihm wesentliche Mängel des Vertragsobjekts, die bei einer eingehenden Besichtigung für einen Laien nicht erkennbar sind, nicht bekannt sind.

Im Gemeindegebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. So liegen insbesondere die Reste eines römischen Gutshofes auf dem Gemeindegebiet. Dem Erwerber ist bekannt, dass archäologische Funde, insbesondere deren Sicherung und Ausgrabung zu zeitlichen Verzögerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens führen können.

Der Veräußerer versichert ferner, dass das Vertragsobjekt miet- und pachtfrei ist.

Bei dem Vertragsobjekt handelt es sich um einen Bauplatz. Der Erwerber erklärt, dass ihm die in der hier als **Anlage 2** beigefügten Aufstellung aufgeführten Unterlagen und Informationen vor Vertragsabschluss zugänglich gemacht wurden. Ihm ist deren Inhalt bekannt.

Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen des Vertragsobjektes sowie die Grundstücksanschlusskosten bis ca. 1 m in das Grundstück hinein (Wasser, Schmutz- und Regenwasser) inklusive der beiden Hauskontrollschächte bzw. des Kombi-Schachtes zur Grundstücksentwässerung. Alle weiteren Hausanschlusskosten, wie beispielsweise

Strom, Medien etc., gehen zu Lasten des Erwerbers. Der Abwasserbeitrag, der Klärbeitrag sowie der Wasserversorgungsbeitrag wurden vom Veräußerer abgelöst.

Sofern und soweit Erschließungskosten (Beiträge, Baukostenzuschüsse, Anschlusskosten etc.) entstehen, welche nach dem vorangegangenen Absatz nicht ausdrücklich bereits im Kaufpreis enthalten sind, hat diese der Erwerber zu tragen und den Veräußerer insoweit freizustellen.

Dem Erwerber ist der Bebauungsplan „Röschberg-Süd“ bekannt, insbesondere auch die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung.

Der Erwerber erklärt, sich über die Lage von Straßenlaternen, Hydranten, Schalt-schränken, Verkehrszeichen, Grüninseln und sonstigen öffentlichen Anlagen und Einrichtungen im Bereich des Vertragsgegenstandes informiert zu haben. Der Ver-äußerer bzw. die Gemeinde werden diese nicht versetzen oder umgestalten, d. h., dass die Planung der Bebauung einschließlich Zufahrt auf den Bestand an solchen Einrichtungen abzustimmen ist und er diese zu dulden hat.

Dem Erwerber ist bekannt, dass er alle gesetzlichen oder satzungsgemäß auf das Grundstück in Zukunft entfallenden Anlieger- und Erschließungsbeiträge an die Gemeinde zu bezahlen hat. Ihm ist ferner bekannt, dass eine Nachveranlagung laut Satzung erfolgt, wenn die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung des Grundstücks überschritten wird.

Die Gesamtherstellungskosten der auf dem Grundstück zu errichtende Zisterne trägt der Erwerber, da dies nicht Teil der Erschließung ist und die Zisterne nicht vom Erschließungsträger bzw. der Gemeinde erstellt wird.

Der Erwerber ist ferner verpflichtet, sämtliche Maßnahmen unentgeltlich zu dulden, die der Veräußerer zu den zur Erstellung der im Baugebiet „Röschberg-Süd“ festgesetzten Erschließungsanlagen durchführt. Des Weiteren hat der Erwerber Randsteineinfassungen, Stützmauern; Straßenunterbauten, Straßenleuchten inkl. deren Fundamente und Betonkeile zu dulden, die ggfs. im Erdreich auf dem Vertragsgegenstand vom Erschließungsträger hergestellt und belassen werden. Eine Herstellungspflicht des Veräußerers ist damit nicht verbunden.

Der Erwerber übernimmt entschädigungslos und ohne Anrechnung auf den Kaufpreis altrechtliche oder nachbarrechtliche Beschränkungen sowie Baulasten, wobei der Veräußerer versichert, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes, die von heute bis zum Übergabetag eintreten und die auf einem Verschulden des Veräußerers oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen, hat der Veräußerer zu beseitigen.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber, und zwar jedem einzelnen, Vollmacht, etwaige, im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erforderliche Informationen bei Ämtern und Behörden einzuholen.

## § 6 Weitere Verpflichtungen

### I.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer:

1. das Vertragsobjekt oder Teile davon in unbebautem Zustand nicht ohne Zustimmung des Veräußerers weiter zu veräußern;
2. innerhalb von 12 Monaten nach Besitzübergang unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans einen Bauantrag zu stellen;
3. auf dem Vertragsobjekt innerhalb von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Baugenehmigung nach den Bestimmungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Röschberg-Süd“ einen Wohnhausrohbau zu erstellen, wobei der Rohbau mit dem regendichten Abschluss des Daches als abgeschlossen gilt; die endgültige Fertigstellung hat unverzüglich danach zu erfolgen.

Bei Nichteinhaltung einer der Verpflichtungen aus Ziffern 1 bis 3 hat der Veräußerer das Recht, die Rückübereignung des Vertragsobjekts zu dem hier vereinbarten Kaufpreis ohne Zinsen und Kosten aber zuzüglich bezahlter Anlieger- und Erschließungsbeiträge lastenfrei auf Kosten des Erwerbers an sich verlangen zu können (**Wiederkaufsrecht**). Der Wiederkaufspreis erhöht sich um den Wert des erstellten Bauwerks, wobei die Ermittlung durch den örtlichen Gutachterausschuss zu erfolgen hat und für die Beteiligten verbindlich ist.

Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Erfüllt der Erwerber die in diesem Vertrag übernommenen, das Wiederkaufsrecht auslösenden Gebote, bevor das Wiederkaufsrecht ausgeübt wird, erlischt dieses, selbst wenn der Erwerber die ihm hierfür eingeräumte Frist überschritten hat. Fordert der Erwerber den Veräußerer schriftlich zur Erklärung über das Wiederkaufsrecht auf, erlischt dieses innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Aufforderung, wenn es nicht innerhalb dieser Frist ausgeübt wird.

Der Erwerber bewilligt die Eintragung einer **Vormerkung** zulasten des Vertragsgegenstandes. Der Eintragungsantrag soll zusammen mit dem Antrag auf Eigentumswechsel beim Grundbuchamt gestellt werden.

Nach Erfüllung der Bauverpflichtung gem. Ziffer 3 wird der Veräußerer die Vormerkung löschen lassen. Dies muss vom Erwerber veranlasst werden, der auch die mit der Löschung verbundenen Kosten trägt.

### II.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer ferner, innerhalb von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Hauses das Vertragsobjekt oder Teile davon nicht zu veräußern, wobei die Zustimmung bei wichtigem Grund zu erteilen ist. Zur Absicherung räumt der Erwerber dem Veräußerer ein **dingliches Vorkaufsrecht** für den ersten Verkaufsfall ein. Der Veräußerer bewilligt die Eintragung im Grundbuch, im

Rang nach dem vorstehenden Wiederkaufsrecht. Der Eintragungsantrag soll zusammen mit dem Antrag auf Eigentumswechsel beim Grundbuchamt gestellt werden.

### III.

Der Erwerber ist verpflichtet - sofern noch nicht geschehen und soweit wichtige Gründe (insbesondere beruflich bedingter Wohnortwechsel, Ehescheidung oder Tod) nicht entgegenstehen - seinen Wohnsitz für die Dauer von mindestens 10 Jahren ab dem Erstbezug nach Hohenfels zu verlegen und diesen dort aufrecht zu erhalten und das zu errichtende Gebäude auch selbst zu bewohnen und nicht einem Dritten zur Nutzung überlassen. Eine Einliegerwohnung darf vermietet oder veräußert werden.

Bei Verstößen gegen die vorstehende Nutzungsverpflichtung hat der Erwerber für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% des Grundstückskaufpreises zu zahlen, wobei sich der Betrag je vollem Jahr der Eigennutzung jeweils um 1/10 reduziert. Es wird klargestellt, dass die Vertragsstrafe ungeachtet eines etwaigen wichtigen Grundes für den Verstoß anfällt.

Bei einer Weiterveräußerung des Bauvorhabens vor Fertigstellung oder vor Ablauf der Nutzungsbindung ist der Erwerber verpflichtet, den erzielten Mehrerlös (Differenz zwischen ursprünglichen Kaufpreis und Weiterverkaufspreis für das Grundstück, ermittelt durch den Gutachterausschuss der Gemeinde auf Kosten des Erwerbers) an den Veräußerer abzuführen, wenn dieser nicht sein Wiederkaufsrecht ausübt. Auf eine dingliche Absicherung wird verzichtet.

Die vorstehenden Regelungen sollen insbesondere der Vermeidung von Grundstücksspekulationen und der Sicherung der von der Gemeinde Hohenfels verfolgten städtebaulichen Ziele dienen, in deren Auftrag der Veräußerer die Erschließung des Baugebietes „Röschberg-Süd“ übernommen hat. Der Veräußerer ist befugt, alle Rechte und Ansprüche aus den vorstehenden Ziffern I bis III an die Gemeinde Hohenfels zu übertragen.

Der Veräußerer verpflichtet sich bereits jetzt, mit seinen Rechten hinter solche Grundschulden zurückzutreten, die unter Beachtung der in § 7 getroffenen Regelungen bestellt worden sind.

## **§ 7 Belastungsvollmacht**

(1) Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten von Gläubigern, die der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises mit-

zuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden, wobei Begriffe wie »Käufer«, »Verkäufer«, »Grundschuldgläubiger« etc. durch gleichbedeutende ersetzt werden können:

**a) Sicherungsabrede**

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber.

**b) Zahlungsanweisung**

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gem. Buchst. a) auf das in § 3 genannte Konto zu leisten.

**c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

**d) Fortbestand der Grundschuld**

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche in Bezug auf diese Grundschuld werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

(2) Der Veräußerer erteilt dem Erwerber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus Vollmacht, ihn bei der Bestellung der vorgenannten Grundschulden bis zum Betrag von 600.000,00 € zzgl. Zinsen von bis zu 20 % und Nebenleistungen bis zu 15 % hieraus zu vertreten. Von dieser Vollmacht kann aus Sicherheitsgründen nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlichen Vertreter Gebrauch gemacht werden, der darauf zu achten hat, dass dies nur im vertragsgemäßen Sinne geschieht. Mehrere Erwerber erteilen sich diese Vollmacht gegenseitig mit der Maßgabe, dass sie auch zur Abgabe persönlicher Schuldanerkenntnisse mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung berechtigt.

Den Beteiligten ist bekannt, dass die Eintragung einer etwaigen Finanzierungsgrundschuld voraussetzt, dass die Identität zwischen der hier veräußerten Teilfläche und der nach dem Vorliegen des Fortführungsnachweises festgestellten Fläche feststeht, d. h. dass die Grundschuld erst an dem neugebildeten Grundstück eingetragen werden kann.

## **§ 8 Vollmacht**

Alle Beteiligten bevollmächtigen hiermit nach außen unbeschränkt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notarangestellten  
a) XXX,

b) XXX und

a) XXX

- und zwar je einzeln -

bei der Erklärung des Eigentumsübergangs, der Vereinbarung von Nachträgen zu dieser Urkunde und bei der Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen im Zusammenhang mit dem Vollzug dieser Urkunde zu vertreten.

Diese widerruflichen Vollmachten sind rechtlich unabhängig vom Vertrag. Sie sind übertragbar und erlöschen nicht durch den Tod eines der Vollmachtgeber. Ein Auftrag ist mit diesen Vollmachten nicht verbunden. Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

## **§ 9 Kosten**

Soweit in dieser Urkunde nicht anders bestimmt, werden die Kosten des Vertrages und seines Vollzuges sowie Grunderwerbsteuern vom Erwerber getragen.

## **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird der Vertrag im Übrigen davon nicht berührt. Es gelten ergänzend die gesetzlichen Vorschriften.

## **Schluss**

4. Zum Güterstand wird erklärt:

Erwerber: gesetzlicher Güterstand / ledig / geschieden???

5. Der Notar hat die Beteiligten u.a. darauf hingewiesen, dass

- sie für Kosten, Steuern usw. gesamtschuldnerisch haften,
- eine Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis des Landwirtschaftsamtes erforderlich ist;
- gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB bestehen können, hierauf behält sich der Veräußerer den Rücktritt von diesem Vertrag für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts vor;
- alle Abreden beurkundungspflichtig sind und insbesondere der Kaufpreis einschließlich etwa bereits geleisteter Zahlungen korrekt angegeben sein muss; andernfalls kann das gesamte Rechtsgeschäft nichtig sein,
- beim Veräußerer Steuern wegen Veräußerungsgewinns anfallen können,
- das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch übergeht,
- das Grundstück und damit der jeweils im Grundbuch eingetragene Eigentümer für Rückstände an öffentlichen Lasten und Kosten haftet,
- der Notar über steuerliche Auswirkungen nicht belehren kann, Steuerberatung vor Vertragsschluss wurde empfohlen.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die notwendigen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen. Anfechtbare Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen, wobei davon eine Abschrift an den Notar erbeten wird. Genehmigungen gelten mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen.

Der Erwerber gibt an, das Rechtsgeschäft nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit abzuschließen und wirtschaftlich auf eigene Rechnung zu handeln. Die Prüfung nach GwG hat keine Auffälligkeiten ergeben.

Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen gem. § 17 Abs. 2 a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages durch den beurkundenden Notar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde und der geplanten Investition, insbesondere der Finanzierung, auseinanderzusetzen.

Die Beteiligten versichern ferner, dass sich weder auf dem Vertragsobjekt noch auf einem der angrenzenden Grundstücke ein Gewässer bzw. Gewässerrandstreifen befindet.


6. Abschriften erhalten:

- das Finanzamt als Veräußerungsanzeige. UB ist **erforderlich**.
- die Gemeinde mit der Bitte um Erteilung eines Negativzeugnisses wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte (BauGB und WG)
- der Gutachterausschuss
- das Landwirtschaftsamt mit dem Antrag auf Genehmigung bzw. Negativzeugnis
- eine begl. der Veräußerer
- eine begl. der Erwerber

4. elektronisch begl. Abschrift erhält das Grundbuchamt

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben



<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/036</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

## **Bebauungsplan "Röschberg Süd", 1. Teiländerung, OT Liggersdorf**

### **1. Beratung und Beschlussfassung zum Planentwurf**

### **2. Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Am 16.11.2022 (2022/123) wurde im Gemeinsamen Ausschuss der Feststellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Der Bebauungsplan „Röschberg Süd“, OT Liggersdorf wurde am 24.05.2023 (2023/040) verabschiedet. Der Erschließungsplanung sowie dem Erschließungsvertrag mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, auch KE (Stuttgart) wurde am 19.07.2023 (2023/070) zugestimmt.

Der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zur Baulandentwicklung wurde am 25.10.2023 (2023/090) das Einvernehmen erteilt. Der Spatenstich wurde am 08.12.2023 durchgeführt. Nach der Winterpause konnten die Arbeiten fortgeführt werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 anvisiert. Mit ersten Bautätigkeiten zur Wohnraumschaffung ist 2025 zu rechnen.

Im Zuge der Vermarktungsvorbereitungen wurde festgestellt, dass es keine Zugangsmöglichkeit zur öffentlichen Grünfläche im Osten des künftigen Baugebiets gibt. Diese Teilfläche sollte daher zur privaten Grünfläche und ein Teil der angrenzenden Grundstücke werden. Auf die Bepflanzung hat diese redaktionelle Änderung keinen Einfluss.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Röschberg Süd - 1. Teiländerung - Rechtsplan

Anlage 2 - Röschberg Süd - 1. Teiländerung - Textteil

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

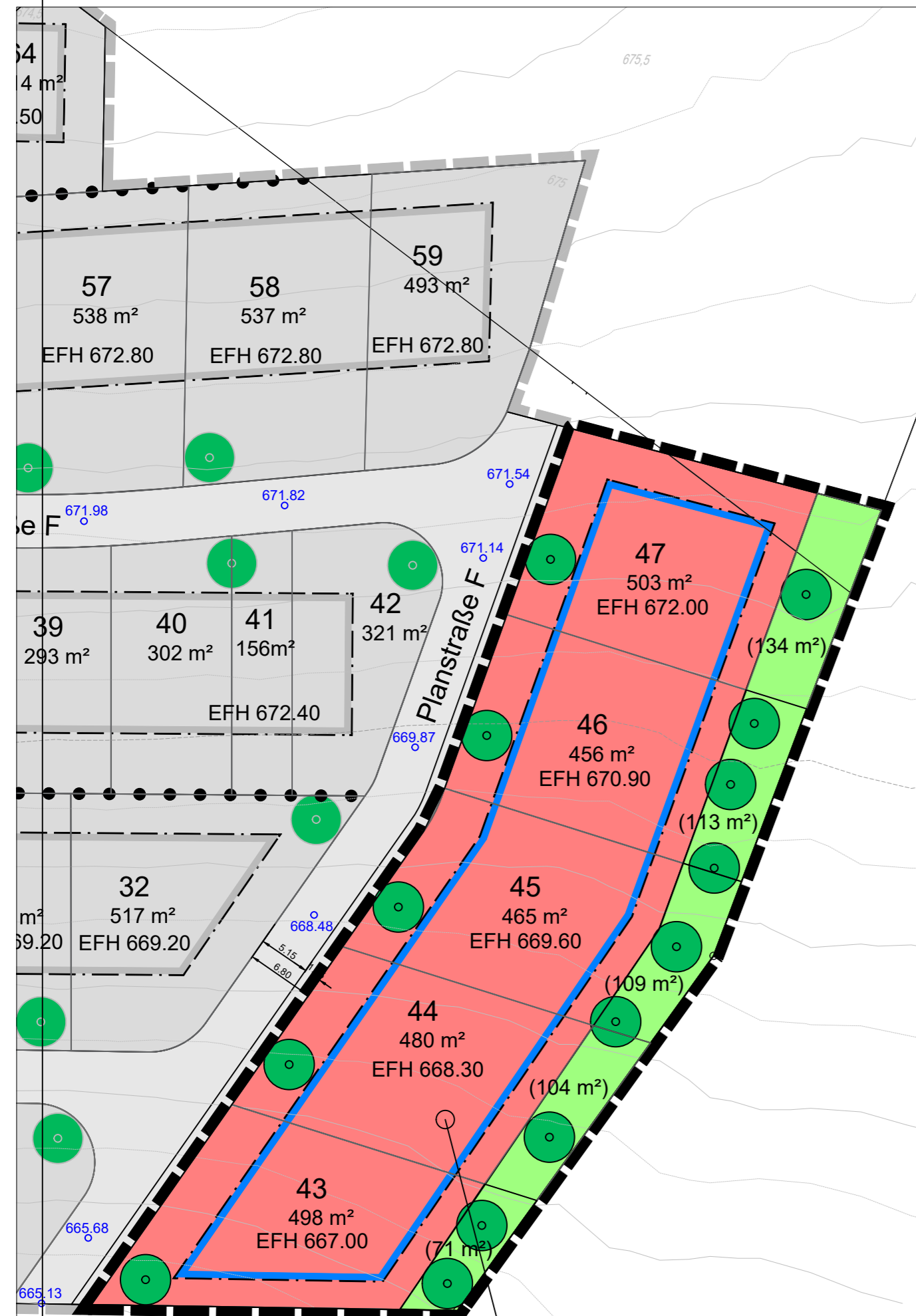
1. Dem Planentwurf zum Bebauungsplan „Röschberg Süd“, 1. Teiländerung, OT Liggersdorf wird zugestimmt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

#### **Erstellt von:**

Florian Zindeler

Bürgermeister






WA	
0,3	0,6
II	o
E, D	
SD, PD, WD DN = 25° - 45°	

2 WE / Wohngebäude

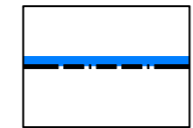
### Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)


1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

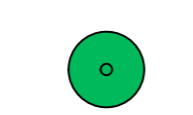
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 3.5. Baugrenze


9. Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 9. Private Grünflächen  
B = Ortsrandbegrünung


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

 13.2.1. Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

 671,39  
Straßenhöhen aus Straßenplanung IB Langenbach

#### Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,3	0,6
II	o
E, D	
SD, PD, WD DN = 25°-45°	

2 WE / Wohngebäude

Art der baulichen Nutzung	
WA = Allgemeines Wohngebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse ○ = Zwingend	o = offene Bauweise
E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser	
Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach, WD = Walmdach DN = Dachneigung in Grad	
maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten / Wohngebäude	

### Gemeinde Hohenfels Bebauungsplan 'Röschberg Süd - 1. Teiländerung', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB)

#### Verfahrensvermerke

##### Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom .....  
ortsübliche Bekanntmachung am .....

##### Beteiligung der Behörden und TÖB

nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom .....  
in der Zeit vom ..... bis .....  
ortsübliche Bekanntmachung am .....

##### Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....  
ortsübliche Bekanntmachung am .....

##### Als Satzung beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am .....

##### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hohenfels übereinstimmt.

Hohenfels, den .....  
Bürgermeister

##### Inkrafttreten

nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom .....

### Gemeinde Hohenfels Bebauungsplan 'Röschberg Süd - 1. Teiländerung', OT Liggersdorf

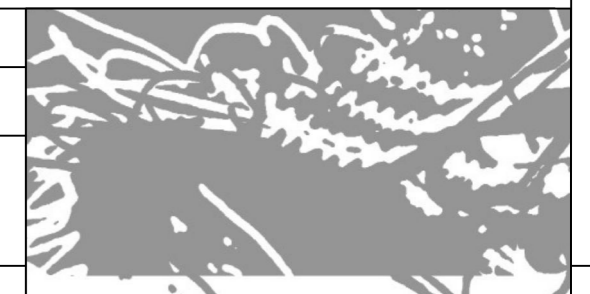
(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB)

#### Rechtsplan

M 1 : 500 (im Original)

PLAN NR.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MAßSTAB:
2	CP	08.05.2024	A 0	1:500

**HELMUT HORNSTEIN**  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG  
ALFKIRCHER STR. 25 88662 UBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915023 FAX 915024





## Bebauungsplan `Röschberg Süd – 1. Teiländerung`, OT Liggersdorf

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



**Inhalt**

<b>A</b>	<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)</b> .....	<b>5</b>
	9.0 Grünflächen.....	5
	9.1 Öffentliche Grünflächen.....	5
	9.2 Private Grünflächen.....	5
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>Pflanzenliste</b> .....	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>6</b>
<b>F</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>7</b>
<b>G</b>	<b>Rechtsplan</b>	

## **A Satzung**

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **"Röschberg Süd – 1. Teiländerung", OT Liggersdorf**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röschberg Süd – 1. Teiländerung", OT Liggersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Röschberg Süd – 1. Teiländerung", OT Liggersdorf, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

#### **1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

#### **2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

#### **3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

#### **4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

#### **5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom .....
2. den Bauvorschriften vom .....

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom .....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom .....

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze verstößt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister



## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023) mit folgender Änderung:

### **9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

#### **9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

A = Verkehrsbegleitgrün

**Gestrichen:**

~~B = Ortsrandbegrünung~~

festgesetzt. Sie sind mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

#### **9.2 Private Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

**Neu:**

B = Ortsrandbegrünung,

C = Wiese mit Obstbäumen

festgesetzt.

Die Grünfläche B ist mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die in der Grünfläche C enthaltenen beiden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Obst-Hochstämme zu ersetzen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

**C Hinweise**

Es gelten die Hinweise des Bebauungsplanes `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023).

**D Pflanzenliste**

Es gilt die Pflanzenliste des Bebauungsplanes `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023).

**E Örtliche Bauvorschriften**

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023).

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

**F Begründung**

**Inhalt:**

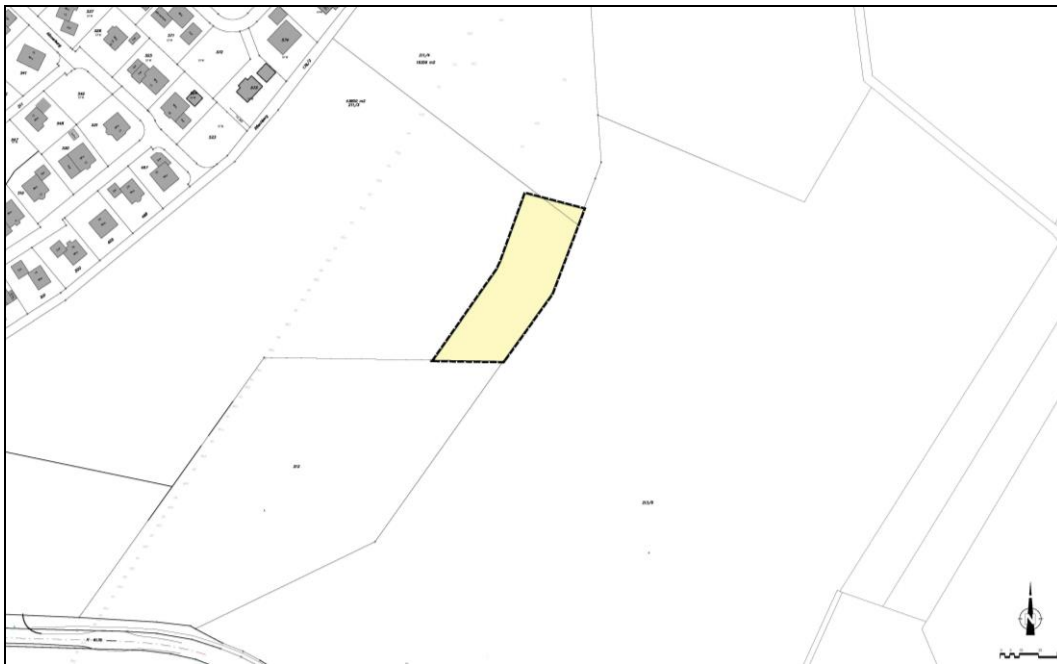
- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
  
- 3.0 Regionalplan Hochrhein-Bodensee / Flächennutzungsplan
  
- 4.0 Bestand / Nutzung
  - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
  - 4.2 Denkmalschutz
  
- 5.0 Planung / planungsrechtliche Festsetzungen
  
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha und liegt am östlichen Rand des Geltungsbereichs des seit 2023 rechtskräftigen Bebauungsplangebietes 'Röschberg Süd', im Ortsteil Liggersdorf der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es wird begrenzt

- im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Westen von ausgewiesenen Baugrundstücken und Straßenflächen des Bebauungsplangebietes 'Röschberg Süd'.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.



Lageplan

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Röschberg Süd' als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dient der Ortsrandbegrünung. Es umfasst neben der Grünfläche auch fünf Baugrundstücke, die im Westen unmittelbar an die Grünfläche anschließen. Die außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Für die erforderlichen Pflegearbeiten (Mäharbeiten, Gehölzschnitt) wird das regelmäßige Befahren der Grünfläche erforderlich. Dies kann jedoch nur über die privaten Baugrundstücke erfolgen, weil der Bereich an keine öffentlichen oder privaten Wege angrenzt und die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen während der Vegetationsperiode nicht möglich ist. Für die Baugrundstücke wäre dies mit erheblichen Nachteilen verbunden, weil auf mindestens zwei Flächen entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten angelegt werden müssten und die Gestaltung der Grundstücke dadurch eingeschränkt wäre. Die Gemeinde Hohenfels möchte den Bereich daher als private Grünfläche festsetzen, diese anteilig den angrenzenden Baugrundstücken zuordnen und über vertragliche Regelungen die Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote und die fachgerechte Pflege gewährleisten.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Röschberg Süd'

### 3.0 Regionalplan Hochrhein-Bodensee / Flächennutzungsplan

Die Planung entspricht vollumfänglich den Inhalten des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee und des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stockach.

### 4.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und wird künftig als Grünfläche und private Baugrundstücke ausgewiesen.

### 4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotop- bzw. Schutzkategorien.

#### **4.2 Denkmalschutz**

Im Umfeld des Plangebietes liegen Flächen, in denen Siedlungsreste eines römischen Gutshofes des 2./3. JHs. n. Chr. nachgewiesen. Es handelt sich dabei um ein flächiges Bodendenkmal und damit um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Eine geomagnetische Prospektion und eine Baggerprospektion sind mittlerweile erfolgt.


#### **5.0 Planung / planungsrechtliche Festsetzungen**

Die zu ändernden planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 legen fest, dass die bisher ausgewiesene öffentliche Grünfläche künftig als private Grünfläche festgesetzt wird. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt.

#### **6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten**

Die Aussagen des Umweltberichtes zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan `Röschberg Süd` sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Weitergehende Auswirkungen auf die Umwelt und auf geschützte Arten, als im Bericht dargelegt, sind nicht erkennbar.

Die bisher festgesetzten Pflanzgebote werden unverändert übernommen, zusätzlich wird die Gemeinde Hohenfels mit den künftigen Grundstückseigentümern vertragliche Regelungen treffen, um die Umsetzung der Pflanzungen und die fachgerechte Pflege der privaten Grünflächen zu gewährleisten.

<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/037</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

## Lückenschluss zwischen dem Baugebiet "Röschberg Süd", OT Liggersdorf und den "Weiherhöfen", OT Kalkofen

### 1. Information zum Planentwurf und zur Kostenschätzung

### 2. Beratung und Beschlussfassung über die Auftragerweiterung der Maßnahmen (Abwasser, Wasser und Glasfaser)

Die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme für das Baugebiet „Röschberg Süd“, OT Liggersdorf ist für Ende 2024 anvisiert.

Ebenso läuft die Tief- und Straßenbaumaßnahme zur Gemeinsamen Abwasserlösung „Weiherhöfe“ und der Straßensanierung zwischen dem „Röschberg 109“, OT Liggersdorf und den „Weiherhöfen“, OT Kalkofen. Am 13.12.2023 (2023/099) wurden die Maßnahmen vergeben. Während der laufenden Baumaßnahme waren im Bereich des Waldkindergartens größere Bodenverbesserungen nötig und für die Straßenentwässerung bei den „Weiherhöfen“, OT Kalkofen musste eine alternative Lösung erarbeitet werden. Die Mehrkosten liegen bei ca. 40.000 Euro (brutto).

Die Planung des infrastrukturellen Lückenschlusses zwischen „Röschberg 109“ und dem Baugebiet „Röschberg Süd“ wurde ebenfalls am 13.12.2023 angesprochen. Diese Verbindung ist wichtig, um das gepumpte Abwasser der „Weiherhöfe“, OT Kalkofen zur neuen Kanalisation im Baugebiet „Röschberg Süd“ führen, die bestehenden Anschlüsse zur besseren Auslastung einbinden und die Verbindung zur Glasfaserinfrastruktur herstellen zu können. Hier wurde der Förderbescheid noch einmal bis zum 31.12.2024 verlängert. Im gleichen Zug soll ein Teilstück der Wasserleitung erneuert werden und die Netze BW wird neue Kabel verlegen.

Für die bestmögliche Leitungstrasse wurde eine städtebauliche Skizze für die künftige Entwicklung oberhalb des Baugebiets „Röschberg Süd“ herangezogen und Gespräche mit einem privaten Eigentümer geführt:



Daraufhin wurden die Kosten auf Basis der Ausschreibungsergebnisse geschätzt. Für den Tiefbau fallen ca. 106.000 Euro (brutto) und für den Leitungsbau ca. 13.000 Euro (brutto) an.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Planentwurf - Lückenschluss - Röschberg / Weiherhöfe

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

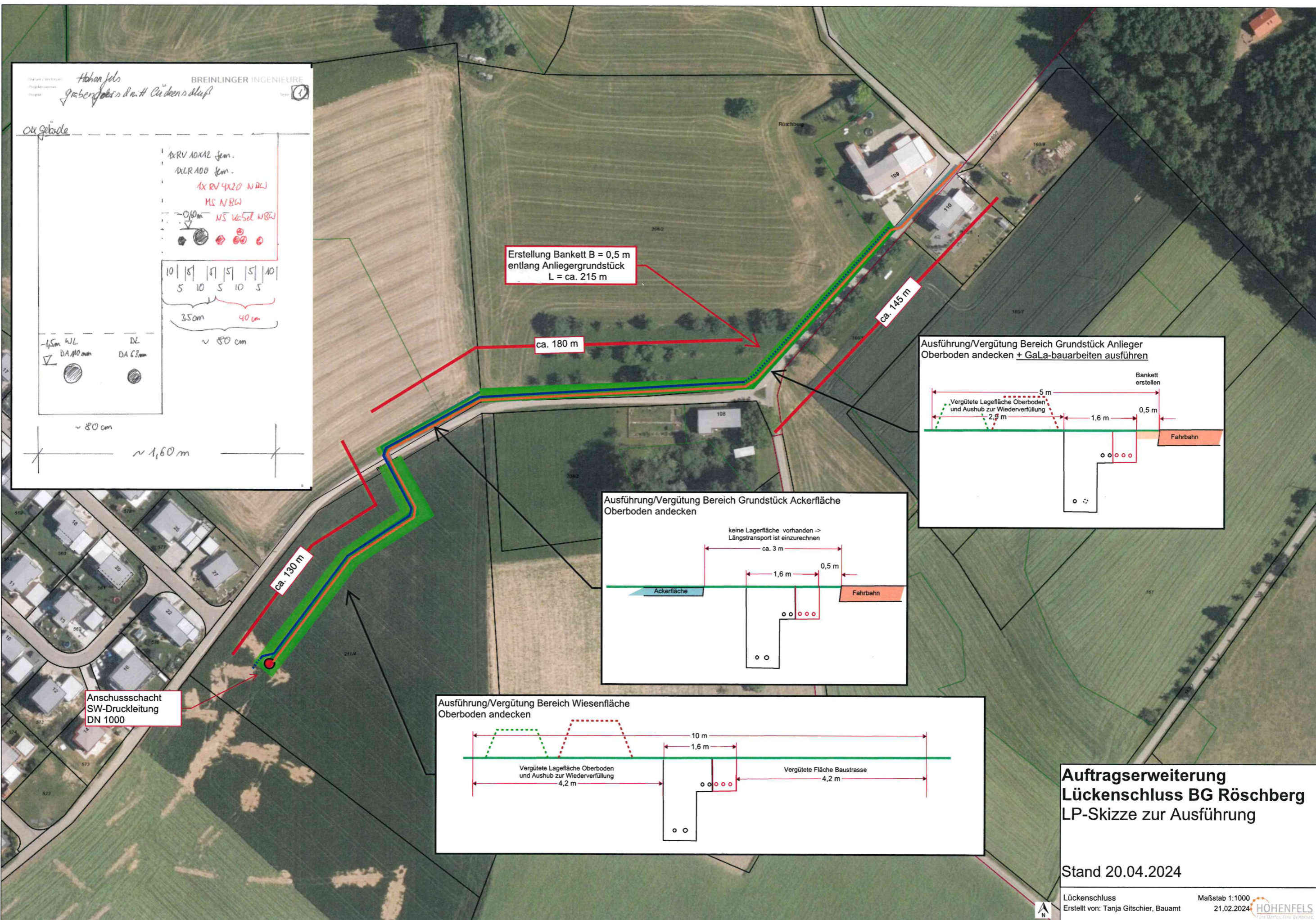
1. Dem Planentwurf gemäß Anlage 1 zum infrastrukturellen Lückenschluss zwischen dem Baugebiet „Röschberg Süd“, OT Liggersdorf und den „Weiherhöfen“, OT Kalkofen wird zugestimmt.
2. Der Durchführung mit Auftragserweiterung für die Tief- und Straßenbaumaßnahmen für ca. 106.000 Euro (brutto), an die Peter Gross Infrastruktur GmbH & Co. KG (Pfullendorf) sowie der Wasser- und Abwasserinstallation, für ca. 13.000 Euro (brutto), an Heinrich Rack Rohrleitungsbau (Renquishausen), wird zugestimmt.

Erstellt von:

Florian Zindeler

Bürgermeister





Hohenfels  
BREINLINGER INGENIEURE  
Projekt: Grabenschluss d.m.H. Lückenschluss

ou Gelände

1x RV 10x12 fem.  
1x R 100 fem.  
1x RV 4x20 N BKJ  
MS N BW  
NS 1x5x2 N BKJ

10	15	15	15	10
5	10	5	10	5

3,50m      4,00m  
~ 8,00m

1,5m WL DA 110mm      DL DA 63mm

~ 80cm      ~ 1,60m

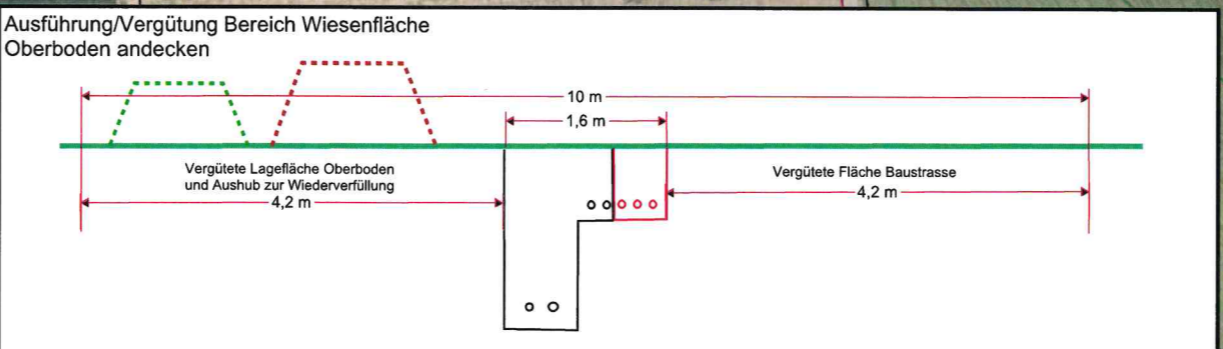
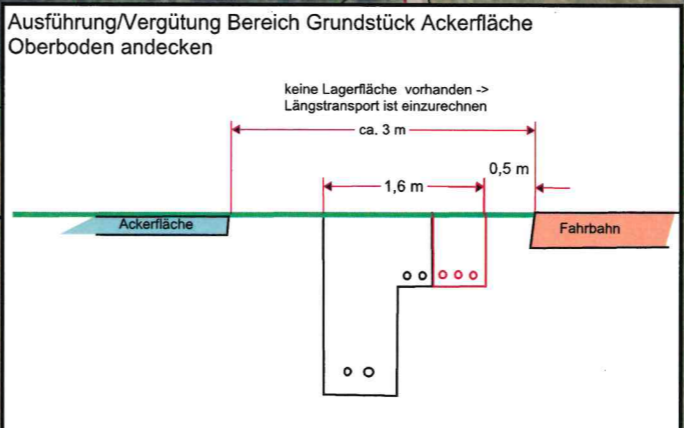
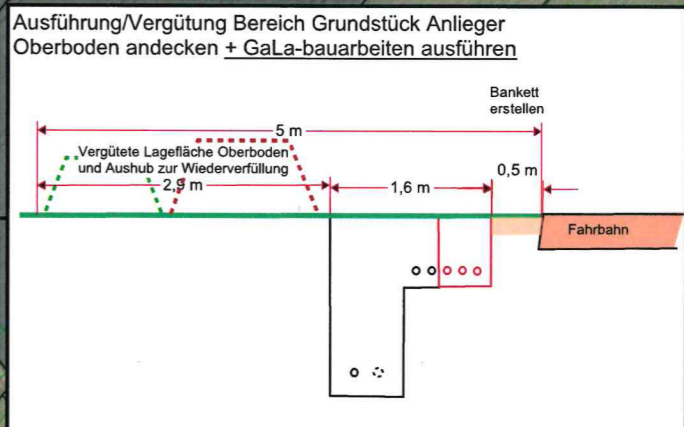
Erstellung Bankett B = 0,5 m entlang Anliegergrundstück L = ca. 215 m

ca. 180 m

ca. 145 m

ca. 130 m


Anschussschacht SW-Druckleitung DN 1000



**Auftragserweiterung**  
**Lückenschluss BG Röschberg**  
LP-Skizze zur Ausführung

Stand 20.04.2024



<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/038</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

## Beratung und Beschlussfassung zum neuen Logo der Gemeinde Hohenfels

Das Logo der Gemeinde Hohenfels ist ein zentraler Bestandteil der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und wird derzeit durch den Satz „Fünf Dörfer. Eine Gemeinde.“ unterstützt. Es dient der Vermittlung einer Botschaft und stiftet Identität. Nach 49 Jahren der Zusammengehörigkeit sollte es modernisiert werden, um die Schönheit und die Qualitäten der Gemeinde hervorzuheben.

Daher wurde die Hirsch & Wöfl GmbH (Vellberg) am 19.07.2023 (2023/075) beauftragt. BM Zindler stellte unterschiedliche Entwürfe vor, um bewusst die gesamte Bandbreite zu zeigen und sammelte die Einschätzungen aus dem Gremium. Auf dieser Basis wurde mit dem fünfgeteilten Logo mit skizzierter, verbindender Landschaft und am Slogan weitergearbeitet und immer wieder Rückmeldung eingeholt. Dabei wurde der eine oder andere Ansatz verworfen und am Ende steht dieses Ergebnis:



### Das Logo:

Das Logo der Gemeinde Hohenfels zeigt fünf stilisierte, ineinandergreifende Hügel in verschiedenen Orangetönen. Darunter steht in geschwungener Schrift der Slogan "uns gefällt's in Hohenfels".

### Symbolik:

- Die fünf Rechtecke: Die fünf Rechtecke repräsentieren die fünf Ortsteile der Gemeinde Hohenfels: Liggersdorf, Mindersdorf, Selgetsweiler, Kalkofen und Deutwang.
- Die ineinandergreifenden Hügel: Die ineinandergreifenden Hügel symbolisieren die Verbundenheit der Ortsteile und die gemeinsame Identität der Gesamtgemeinde.
- Die verschiedenen Orangetöne: Die verschiedenen Orangetöne spiegeln die Vielfalt der Landschaft und die Lebensfreude der Menschen in Hohenfels wider.
- Der Slogan: Der Slogan "uns gefällt's in Hohenfels" unterstreicht die positive Identifikation der Einwohner mit ihrer Gemeinde.

### Gestaltung:

Das Logo ist modern und gleichzeitig zeitlos gestaltet. Die Farben und Formen sind freundlich und einladend. Das Logo ist gut lesbar und wiedererkennbar und eignet sich für die Verwendung auf verschiedenen Medien.

Im Prozess wurde deutlich, dass das subjektive Empfinden bezüglich einer Gestaltung oder einer Aussage stark voneinander abweichen kann und Kompromisse nötig sind.

Für die Überarbeitung der kommunalen Homepage ist es jedoch unerlässlich, dass vorab das neue Auftreten der Gemeinde Hohenfels definiert ist. Auch mit Hinblick auf das Jubiläum der Gemeinde Hohenfels im Jahr 2025 ist diese Entscheidung wichtig.

Das Design kann auf verschiedenen Medien verwendet werden:



### Anlagen:


### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

1. Dem neuen fünfgeteilten Logo mit dem Slogan „uns gefällt's in Hohenfels“ wird zugestimmt.
2. Parallel zur Überarbeitung der gemeindlichen Homepage soll die Umstellung (Briefbögen etc.) gemeinsam mit Hirsch & Wölfl GmbH (Vellberg) vorbereitet werden.

### Erstellt von:

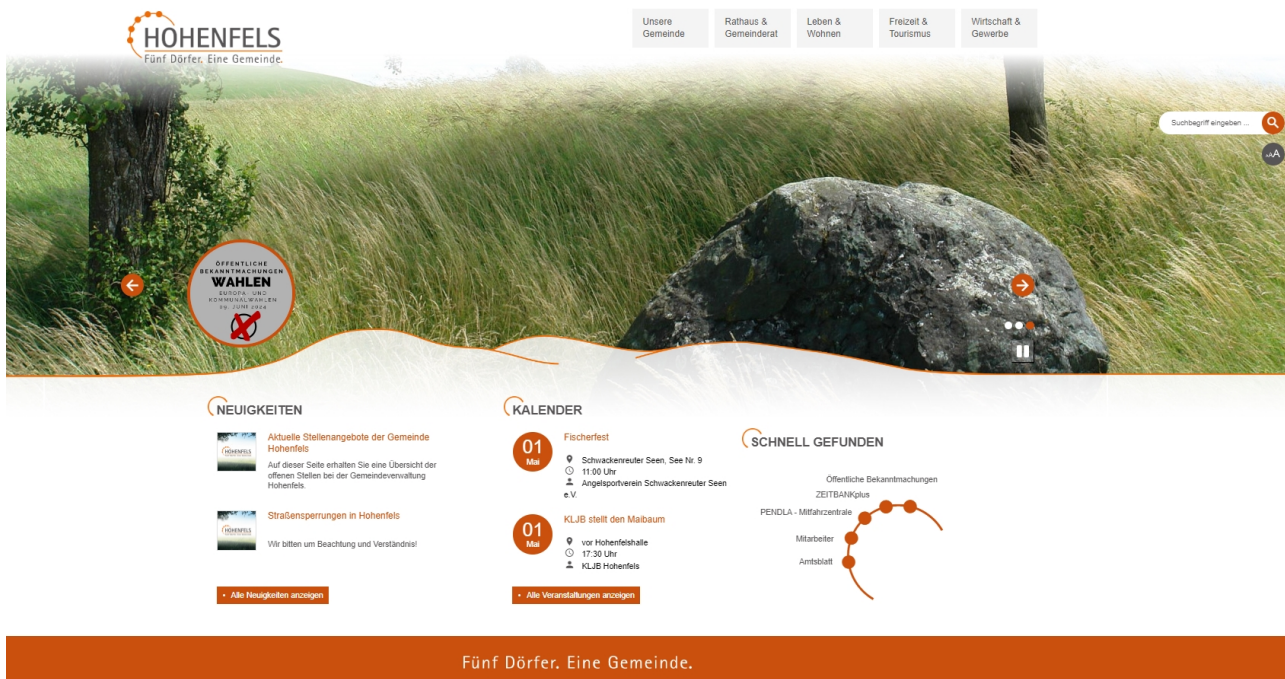
Florian Zindeler  
Bürgermeister

<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/039</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

## Beratung und Beschlussfassung zur Überarbeitung der Homepage der Gemeinde Hohenfels

Am 13.04.2016 (2016/028) wurde nach einem Auswahlprozess der Auftrag zur Neugestaltung des gemeindlichen Internetauftritts an die Hirsch & Wölfl GmbH (Vellberg) vergeben.

Nach ungefähr acht Jahren ist die Homepage optisch in einem einwandfreien und zeitlosen Zustand, der bereits die Landschaft aus dem neuen Logo-Entwurf aufzeigt:



Es gibt jedoch ein paar andere Punkte, wie z.B. den Datenschutz, die eine Überarbeitung zwingend erforderlich machen. Da es um einen Relaunch mit technischen Änderungen geht, wurde ein entsprechendes Angebot bei Hirsch & Wölfl GmbH (Vellberg) eingeholt:

Dieses liegt bei 11.852,40 Euro (brutto), davon:

Einmalbeträge: 9.639 Euro (brutto)  
Jahresbeträge: 2.213,40 Euro (brutto)

### Anlagen:


### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

1. Der Überarbeitung der gemeindlichen Homepage wird zugestimmt.

2. Die Umsetzung soll Hirsch & Wölfl GmbH (Vellberg), für den Angebotspreis von 11.852,40 Euro (brutto), übernehmen.

Erstellt von:  
Florian Zindeler  
Bürgermeister

<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/040</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

## Hohenfels 2040 - "Ortskern Liggersdorf"

### 1. Beratung und Beschlussfassung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

Im Zuge der Einwohnerversammlung am 24. November 2022 wurde erstmals ein mögliches Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040 durch Bürgermeister Florian Zindeler und Reschl Stadtentwicklung (Stuttgart) vorgestellt.

Mit der Erstellung und dem Beschluss des Gemeindeentwicklungskonzepts | Hohenfels 2040 und des Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes | Ortskern Liggersdorf am 25.10.2023 (2023/091) ist die ganzheitliche Strategie zur Gemeindeentwicklung für die nächsten Jahre formuliert worden.

Aufbauend auf zwei Klausurtagungen zur Ortsmitte Liggersdorf im Jahr 2022 wurden im Rahmen des Prozesses die Ziele und Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Gesamtgemeinde Hohenfels sowie speziell für den Ortskern Liggersdorf konkret erarbeitet. Dies wurde maßgeblich durch die Beteiligung der Bürgerschaft in einem Zukunftsatelier vom 23. Mai bis 04. Juni 2023 unterstützt. Insbesondere die Weiterentwicklung einer lebendigen Ortsmitte, mit Einzelhandel, attraktiven Frei- und Grünflächen, sicheren Fuß- und Radwegen standen dabei im Fokus der Bürgerinnen und Bürger. Eine konkrete Idee zur Umsetzung der Ziele war die Schaffung eines zentralen Platzes als Treffpunkt und „Wohlfühlort“.

Zur Umsetzung der Ziele ist im Gemeindeentwicklungskonzept das Zentrale Projekt „Bewerbung für Fördermittel für die Weiterentwicklung der Ortsmitte Liggersdorf“ vorgesehen.

Übergeordnete Zielsetzung der Gemeinde war daher im GISEK die Schaffung eines lebendigen Ortskerns, mit der Entwicklung der Freifläche hinter dem Rathaus als generationsübergreifende Ortsmitte. Zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur ist auch der Neubau der Hohenfelshalle und der barrierefreie Umbau des Rathauses vorgesehen. Zudem wird ein besonderes Augenmerk auf die Förderung umweltfreundlicher Mobilität, die Stärkung lokaler Geschäfte und die ökologische und klimafreundliche Sanierung des Gebäudebestands gelegt, um eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen und Wohnraumangebote zu erweitern. Als Ergebnis des GISEK hat die Gemeinde im Oktober 2023 für die Umsetzung dieser Projekte zur Entwicklung der Ortsmitte einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gestellt.

Der Ortskern Liggersdorf wurde im ersten Anlauf in die Städtebauförderung 2024 aufgenommen und zunächst mit 800.000 Euro hinterlegt.

Das Ziel der Gemeinde Hohenfels ist es, möglichst zeitnah nach Erteilung eines Förderbescheids des Landes durch den formalen Satzungsbeschluss des Sanierungsgebiets handlungsfähig zu sein, die Instrumente des Sanierungsrechts anwenden zu können und die kommunalen Projekte umzusetzen.

Erst nach Abschluss der VU und dem Beschluss der Sanierungssatzung kann mit den öffentlichen und privaten Maßnahmen begonnen und bereits getätigte öffentliche Planungsleistungen und Grunderwerbe abgerechnet werden. Demnach ist es nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig, die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) als Entscheidungsgrundlage vor der förmlichen Festlegung des Gebiets durchzuführen. Hierbei wird durch eine vertiefende Bestandsaufnahme und Analyse das

Ausmaß des Sanierungsbedarfs bestmöglich ermittelt. Hierfür ist ein Beschluss des Gemeinderats nötig, um die VU zu beauftragen und förmlich zu beginnen.

Aufgrund der Aufnahme ins Städtebauförderprogramm des Landes ist es notwendig mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Vorbereitung der Sanierungssatzung zu beginnen. Die Durchführung der VU als Teil der Sanierungsbetreuung mit Vorbereitung der Sanierungssatzung ist zu 60 Prozent förderfähig. Dies ist auch für Planungskosten und Grunderwerbe möglich, die im Kalenderjahr vor der Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung veranschlagt wurden.

Der Abgrenzungsvorschlag für die VU ist identisch mit dem beantragten Sanierungsgebiet. Wesentliche Aufgabe der VU für das ca. 15,3 ha großen Gebiet ist es, einen größtmöglichen Detaillierungsgrad der Kosten für die durchzuführenden öffentlichen und privat geplanten Maßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet zu erhalten und dem Fördergeber die Bereitschaft zur zeitnahen Umsetzung der Maßnahmen und des Mittelabrufs zu bestätigen. Daher wird eine Eigentümerbefragung gemäß § 138 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die Mitwirkungsbereitschaft und Modernisierungsabsichten abzufragen und die Bürgerschaft weiterhin in den Prozess zu integrieren und aktivieren.

In der VU sind Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan zur Gebietsabgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets "Ortskern Liggersdorf"

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

1. Für das Gebiet „Ortskern Liggersdorf“ in Hohenfels wird der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB beschlossen. Die Abgrenzung ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die anschließende Betreuung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird Reschl Stadtentwicklung (Stuttgart) gemäß dem nicht-öffentlichen Angebot vom 25.04.2024 als Sanierungsträger beauftragt.


#### **Erstellt von:**

Florian Zindeler  
Bürgermeister







<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/041</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	<b>Entscheidung</b>

### "Maßnahmen aus der Wasserschau 2023"

- 1. Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Maler- und Gipserarbeiten am Hochbehälter "Josenberg", OT Kalkofen**
- 2. Beratung und Beschlussfassung über die Zurückstellung der Maler- und Gipserarbeiten am Notbrunnen "Brühl", OT Liggersdorf, am Hochbehälter "Deutwang" und am Hochbehälter "Mindersdorf"**

Am 18.04.2023 wurden vom Gesundheitsamt gem. § 55 der neuen Trinkwasserverordnung die Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung von Hohenfels besichtigt (sog. "Wasserschau").

Es wurden verschiedene Maßnahmen aus der "Wasserschau 2023" definiert, die zum Teil bereits durch die Regionalnetze Linzgau GmbH (Pfullendorf) erledigt wurden.

Die restlichen (Sanierungs-)Maßnahmen wurden vom Architekturbüro Riegger (Wald/Walbertsweiler) aufgenommen und wurden am 07.02.2024 (2024/013) vorgestellt. Einer Durchführung der Maßnahme am Hochbehälter "Josenberg", OT Kalkofen wurde zugestimmt, die restlichen Arbeiten zur Kenntnis genommen.

Dennoch wurden alle Maler- und Gipserarbeiten als Lose ausgeschrieben. Am 25.04.2024 fand eine Submission statt, bei der zwei Angebote eingegangen sind:

Günstigster Bieter war die Reuter Malerwerkstätten GmbH (Hausen a. A.) für 26.755,96 Euro (brutto) für alle vier Maßnahmen, das zweite Angebot lag bei 29.513,90 Euro (brutto – 110,3 Prozent). Der Gemeinderat kann entscheiden, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen:

#### 1. Hochbehälter "Josenberg", OT Kalkofen

Im Haushaltsplan 2024 wurden Mittel in Höhe von 15.000 Euro eingestellt. Das Angebot liegt unter der Kostenschätzung bei 10.162,60 Euro (brutto). Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Maßnahme umgesetzt werden.

#### 2. Notbrunnen "Brühl", OT Liggersdorf

Im Haushaltsplan 2024 wurden keine Mittel eingestellt. Das Angebot liegt unter der Kostenschätzung bei 7.494,62 Euro (brutto). Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Maßnahme für das Jahr 2025 vorgesehen werden.

#### 3. Hochbehälter, OT Deutwang

Im Haushaltsplan 2024 wurden keine Mittel eingestellt. Das Angebot liegt unter der Kostenschätzung bei 3.847,27 Euro (brutto). Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Maßnahme für das Jahr 2025 vorgesehen werden.

#### 4. Hochbehälter, OT Mindersdorf

Im Haushaltsplan 2024 wurden keine Mittel eingestellt. Das Angebot liegt unter der Kostenschätzung bei 5.251,47 Euro (brutto). Aus Sicht der Verwaltung sollte diese Maßnahme für das Jahr 2025 vorgesehen werden.

## **Anlagen:**


### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

1. Die Maler- und Gipserarbeiten am Hochbehälter "Josenberg", OT Kalkofen werden an die Reuter Malerwerkstätten GmbH (Hausen a. A.), für den Angebotspreis von 10.162,60 Euro (brutto), vergeben.
2. Die Maler- und Gipserarbeiten am Notbrunnen "Brühl", OT Liggersdorf, am Hochbehälter, OT Deutwang und am Hochbehälter, OT Mindersdorf werden auf die Haushaltsjahre 2025 ff. verschoben.

Erstellt von:

Florian Zindeler  
Bürgermeister

<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/042</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	

### **Beratung und Beschlussfassung über die Bestellung eines / einer kommunalen Behindertenbeauftragten**

Der Gemeinderat hat am 14.09.2016 (2016/085) den Beschluss gefasst, dass der Hauptamtsleiter zum kommunalen Behindertenbeauftragten ernannt wird.

Mit diesem Beschluss folgte man dem Anschreiben des Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung des Landkreises Konstanz vom 23.08.2016.

Nach seinem Ruhestand wurde die Neubesetzung im Jahr 2018 notwendig und seine Nachfolgerin wurde bestellt.

Nun steht wieder eine Neubesetzung an und es wird vorgeschlagen, dass Hauptamtsleiterin Ramona Diez aus dieser guten Tradition heraus bestellt wird.

#### **Anlagen:**


#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt folgendem Punkt das Einvernehmen:

1. Der Bestellung von Hauptamtsleiterin Ramona Diez, als kommunale Behindertenbeauftragte, wird zugestimmt.

Erstellt von:  
Florian Zindeler  
Bürgermeister



<b>Gemeinde Hohenfels</b>			
<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>2024/035</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.05.2024</b>	<b>öffentlich</b>	

## Finanzvorlagen

### Beratung und Beschlussfassung zur Annahme von Spenden

Im **Jahr 2024** soll folgende Geldspende bei der Gemeinde eingehen:

- 500,00 Euro von der Hohenzollerische Landesbank Kreissparkasse Sigmaringen.

→ Zweck: Spende an den Kindergarten für Bücher

Bei der Gemeinde soll folgende Sachspende eingehen:

- Zwei Materialcontainer von der Firma Senn-Bau GmbH im Wert von jeweils 250 Euro

→ Zweck: Kindergarten – Materialcontainer 72 Stunden-Aktion

Nach § 78 Abs. 4 GemO:

Jegliche Verbindung/Vorteilsnahme usw. muss ausgeschlossen bzw. diese – falls vorhanden – den Gemeinderäten offen vor einer Abstimmung dargelegt werden.

Es ist eine geschäftliche Verbindung zwischen der Gemeinde Hohenfels, dem Finanzinstitut und dem Tiefbauunternehmen vorhanden, aber es ist keine Vorteilsnahme ersichtlich.

### Anlagen:

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt der Annahme der Geld- und Sachspenden sein Einvernehmen.

Erstellt von:

David Ossola

