

**Stand: 23.04.2026**

## **Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Fichtenberg**

**Für die Vergabe der Bauplätze Flst. 614/23 (Schwalbenweg 15), Flst. 2001/25 (Im Hoffeld 27), Flst. 2001/46 (Im Hoffeld 40), Flst. 1064/11 (Am Glattenzainbach 2)**

### **I. Präambel**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien setzen die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe von Baugrundstücken für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime in der Gemeinde Fichtenberg. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele sicherstellen soll.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Fichtenberg dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Gemeinde Fichtenberg berücksichtigt daher den aktuellen Hauptwohnsitz, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl beim Kriterium „Zeitraum seit Begründung des Erstwohnsitzes“ bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht ist. Dies gilt auch für das Ortsbezugskriterium des Arbeitsplatzes sowie des Ehrenamtes.

Ziel dieser Kriterien ist es, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mittunter auch als Teil des ländlichen Raums – zu erhalten und das im Lichte des in Art. 2 Abs. 2 der Landesverfassung Baden-Württemberg verankerten Rechts auf Heimat zu berücksichtigen. Um der Vorgabe der Europäischen Union gerecht zu werden, erfolgt jedoch eine Deckelung auf 50 Prozent der zu erreichenden Gesamtpunktzahl (von 300 Punkten) und damit auf maximal 150 Punkte. Auch bei den Ortsbezugskriterien können daher – wie bei den sozialen Kriterien – nur maximal 150 Punkte erreicht werden.

Die Gemeinde Fichtenberg verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies auch vor dem Hintergrund, dass junge Familien – seien sie einheimisch oder auswärtig – angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt aktuell große Schwierigkeiten haben, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Durch die vorrangige Förderung junger, kinderreicher Familien soll der Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Gemeinde Fichtenberg gesichert werden. Dies gilt auch für die Förderung von Familien mit jungen/jüngeren Kindern im Hinblick auf die von der Gemeinde bereitgestellte kostenintensive Infrastruktur, bestehend aus Kindergärten und Schulen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergaberichtlinien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Fichtenberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Auch der Zuzug bislang nicht in der Gemeinde wohnhafter Menschen soll durch die Kriterien ermöglicht werden – dies insbesondere mit Blick auf den Zuzug von Fachkräften und Familien mit jungen Kindern.

Ehe und eingetragene Lebenspartnerschaft nach LPartG werden mit Blick auf den besonderen Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 GG besonders bepunktet. Auch die Behinderung oder der Pflegegrad eines Bewerbers oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen werden bei der Punktevergabe besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Fichtenberg wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergaberichtlinien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bewerber, welche sich zum Beispiel in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einem ortsansässigen, eingetragenen Verein, in der Vorstandschaft oder mit Sonderaufgabe in einer ortsansässigen, sozial-karitativen Organisation, in einem Leitungsgremium oder bei der Ausübung eines Ehrenamtes mit Sonderaufgabe einer ortsansässigen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft (z.B. Kirchengemeinderat, Ältestenkreis, Jugendleiter) oder als Mitglied des Gemeinderates in der Gemeinde Fichtenberg in den vergangenen fünf Jahren in der Gemeinde Fichtenberg verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Das Ehrenamtliche Engagement im Bereich Katastrophenschutzdienst wird punktemäßig gesondert und unabhängig davon berücksichtigt, ob sich die Bewerberinnen und Bewerber in der Gemeinde selbst oder außerhalb der Gemeinde im aktiven ehrenamtlichen Einsatz als Helfer des Katastrophenschutzes (vgl. § 11 Abs.1 LKatSG) in einer Organisation, die als Träger der Katastrophenhilfe i.S.d. § 9 Abs. 1 LKatSG im Katastrophen- / Bevölkerungsschutz mitwirkt (z.B. Freiwillige Feuerwehr, DRK, DLRG, etc.), engagieren. Dies in der Erwartung, dass diejenigen Bewerberinnen und Bewerber, die sich bereits im Bereich Katastrophenschutz engagieren, dieses Engagement auch in der Gemeinde fortsetzen werden.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde Fichtenberg setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Zur Sicherung einer möglichst gerechten Vergabe der jeweiligen Grundstücke und zur Sicherung der oben benannten Ziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Fichtenberg die nachfolgenden Richtlinien aufgestellt.

## **II. Vergabeverfahren**

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats 23.04.2026 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Fichtenberg und im Amtsblatt in der Ausgabe am 30.04.2026 öffentlich bekanntgemacht.

2. Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats und der Veröffentlichung dieser

Bauplatzvergabekriterien über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.

3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum 30.06.2026 bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

4. Nach Ablauf des 30.06.2026 wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren durch die Gemeindeverwaltung.

Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung. Die Gemeindeverwaltung informiert den Gemeinderat über die Zuteilungen.

### **III. Zugangsvoraussetzungen**

Bewerber, welche im Besitz von Wohneigentum sind, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Ausnahmen sind in begründeten Härtefällen möglich, z.B. Notwendigkeit durch Behinderung, Familienzuwachs usw..

Auch Bewerber, welche im Eigentum eines Baugrundstückes in der Gemeinde sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Hierbei gilt auch das Vorhandensein eines verfügbaren Grundstückes oder Wohneigentums in der Familie (1.Grades).

Um trotz eines vorhandenen Bauplatzes in der Gemeinde und familiären Umfelds zum Verfahren zugelassen zu werden, ist vom Bewerber darzulegen, warum dieser Bauplatz oder das Wohneigentum für den Bewerber nicht zur Verfügung steht.

### **IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

## Kriterium Punktzahl

### 1. Familienstand (max. 10 Punkte)

Alleinstehend 0 Punkte

Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG oder Paare, welche seit mindestens 2 Jahren unter derselben Meldeadresse registriert sind 10 Punkte

### 2. Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder unter 14 Jahren (max. 60 Punkte)

1 Kind 20 Punkte

2 Kinder 40 Punkte

3 und mehr Kinder 60 Punkte

#### Nachweis erforderlich:

*Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher die im Haushalt lebenden Kinder hervorgehen, oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU vorzulegen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Eine bestehende Schwangerschaft wird als Kind „angerechnet“ (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis in Form einer ärztlichen Bescheinigung ab der 12. Schwangerschaftswoche beizufügen).*

### 3. Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen (max. 30 Punkte)

Je Grad der Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden und mit Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen:

Pflegegrad der Behinderung (GdB) von mind. 50 % und/oder Pflegegrad 1 oder 2: 15 Punkte

Grad der Behinderung (GdB) von mind. 80% und/oder Pflegegrad 3, 4 oder 5 30 Punkte

*Hinweis: Kumulation von GdB und Pflegegrad ist nicht zulässig (Beispiel: GdB von 50 % und Pflegegrad 3 einer Person ergibt Punktezahl von 30)*

#### Nachweis erforderlich:

*-Grad der Behinderung (GdB): Schwerbehindertenausweis*

*-Pflegegrad: Nachweis über den Pflegegrad (z.B. Bestätigung der Pflegekasse)*

*-Nachweis des Hauptwohnsitzes: Der Nachweis ist durch eine aktuelle erweiterte Meldebescheinigung, aus welcher der Hauptwohnsitz des Bewerbers als auch eines oder mehrerer Angehörigen hervorgeht oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.*

#### **4. Ehrenamtliches Engagement im Katastrophenschutzdienst (Max. 50 Punkte)**

Für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit als

- ehrenamtlich Tätiger in einer Freiwilligen Feuerwehr erhält der Bewerber für jedes volle ununterbrochene Kalenderjahr 10 Punkte

Für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit als

- ehrenamtlich Tätiger im THW
- ehrenamtlich Tätiger in einer im Katastrophenschutz Tätigen Hilfsorganisation für jedes ununterbrochene Kalenderjahr 4 Punkte

Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.

Der maximal erreichbare Wert hierbei liegt bei 50 Punkten.

Nachweis erforderlich:

*Bestätigung der im Katastrophen-/Bevölkerungsschutz tätigen Einrichtung, Behörde, Organisation über die Tätigkeit des Bewerbers im aktiven ehrenamtlichen Einsatz.*

#### **5. Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde (Max. 50 Punkte)**

Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem ununterbrochenen Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Fichtenberg innerhalb der vergangenen fünf Jahre, rückgerechnet ab dem Bewerbungstichtag jeweils 10 Punkte

Der maximal erreichbare Wert hierbei liegt bei 50 Punkten.

Nachweis erforderlich:

*Als Nachweis ist eine aktuelle, erweiterte Meldebescheinigung vorzulegen oder ein vergleichbarer amtlicher Nachweis innerhalb der EU zu erbringen. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein.*

#### **6. Zeitdauer einer Erwerbstätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde (max. 50 Punkte)**

Der Bewerber erhält pro vollem, ununterbrochenen Jahr, in welchem er als Arbeitnehmer, Beamter, Freiberufler, Selbstständiger, Arbeitgeber oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Fichtenberg innerhalb der vergangenen fünf Jahre, rückgerechnet ab dem Bewerbungstichtag seinem Hauptberuf nachgeht, jeweils 10 Punkte pro anrechenbarem Jahr. (Maximal 50 Punkte)

bei einer Tätigkeit zur Erzielung des Lebensunterhaltes im Umfang von

- > und = 50 % (pro anrechenbarem Jahr) 5 Punkte
- < 50 % = (pro anrechenbarem Jahr) 2,5 Punkte

Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.

Der maximal erreichbare Wert hierbei liegt bei 50 Punkten für 5 voll anrechenbare Jahre bei 100 % Beschäftigungsumfang.

*Der Sitz oder die Betriebsstätte des Unternehmens/des Arbeitgebers der selbstständigen oder freiberuflichen Tätigkeit muss in der Gemeinde Fichtenberg liegen.*

*Nachweis erforderlich:*

*Bestätigung des Arbeitgebers über Dauer des Bestehens sowie Art und Umfang des Arbeitsverhältnisses, Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung, Zulassung, Konzession, Bestätigung der Berufskammer, sonstige gültige Nachweise. Der Nachweis darf höchstens 3 Monate alt sein.*

## **7. Ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde Fichtenberg (max. 50 Punkte)**

Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde

Für eine intensive, ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als

- Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Fichtenberg
- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder
- Tätigkeit als Übungsleiter z.B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 10 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.

Für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit als

- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,
- ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritative Einrichtung,
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist (z.B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat)

erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 5 Punkte. Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.

Der maximal erreichbare Wert hierbei liegt bei 50 Punkten.

*Als Nachweise für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:*

*Bestätigung durch Verein/öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaft/sozial-karitative Organisation Fichtenberg über Dauer der Mitgliedschaft bzw. Tätigkeit. Der Nachweis darf dabei höchstens drei Monate alt sein. Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein sind insbesondere erforderlich: Bei Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft ein Auszug aus dem Vereinsregister oder bei Tätigkeit z.B. als Übungsleiter in einem Sportverein der Nachweis durch den Vereinsvorstand. Mehrere Funktionen in einem Verein bzw. Organisation, die während derselben Zeitdauer „zeitgleich“ ausgeübt wurden können nicht addiert werden (Beispiel: Zeitgleiche Mitgliedschaft im Vorstand und Tätigkeit als Übungsleiter eines Sportvereins).*

## **8. Auswahl bei Punktgleichheit**

Erzielen zwei oder mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.

### Erläuterung:

*Alle Ortsbezugskriterien (Ziff. 5 – 7) haben bereits für sich betrachtet eine hohe Relevanz zur Erreichung des in der Präambel verfolgten Ziels, die langjährig gewachsenen, intakten, sozial sowie demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die damit verbundene gemeindliche und kulturelle Identität, Lebendigkeit und Eigenart – mitunter auch Teil des ländlichen Raums – zu erhalten. Aufgrund dessen wird den Ortsbezugskriterien vorliegend eine im Vergleich zu den übrigen Kriterien (Ziff. 1 – 4) jeweils höhere maximal erreichbare Punktzahl zugeordnet (jeweils maximal 50 Punkte). Um der Vorgabe der Europäischen Union in den Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells vom 22. Februar 2017 gerecht zu werden, erfolgt jedoch – mit Blick auf die übrigen Kriterien (Ziff. 1 – 4) maximal erreichbare Punktzahl von 150. Somit können bei vollständiger Erfüllung aller Kriterien (Ziff. 1 – 8) insgesamt maximal 300 Punkte erreicht werden.*

## **V. Sicherung des Förderzwecks**

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Fichtenberg zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung sowie Veräußerungsverbot. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.