

Protokoll der öffentlichen Lenkungsgruppensitzung der Streutalallianz e. V.

(P2026-06)

- Sitzungsort: Stockheim, Gemeindezentrum Alte Schule
- Am: 09.06.2026
- Beginn: 15:01 Uhr
- Ende: 17:18 Uhr
- Vorsitzender: 1. Bürgermeister Martin Link, Gde. Stockheim
- Anwesende: Von den 11 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzendem) sind 11 anwesend
- 1. Bürgermeister Michael Kraus, St. Mellrichstadt
 - 1. Bürgermeister Steffen Malzer, St. Ostheim v.d.Rhön
 - 1. Bürgermeister Gert Manning, St. Fladungen
 - 1. Bürgermeister Thomas Fischer, Gde. Nordheim v.d.Rhön
 - 1. Bürgermeister Tobias Seufert, Gde. Bastheim
 - 1. Bürgermeister Frank Eckert, Gde. Hausen
 - 1. Bürgermeister Michael Emmert, Gde. Willmars
 - 1. Bürgermeister Stefan Kießner, Gde. Oberstreu
 - 1. Bürgermeister Dr. Christian Machon, Gde. Hendungen
 - 1. Bürgermeister Thilo Wehner, Gde. Sondheim v.d.Rhön
- Weitere Anwesende:
- 2. Bürgermeister Otto Müller, Gde. Stockheim
 - 2. Bürgermeisterin Susann Friedl, Gde. Willmars
 - 2. Bürgermeisterin Laura Stäblein, St. Fladungen
 - Philipp Scholz, GL VG Ostheim v.d.Rhön
 - Agathe Heuser-Panten, Fladungen
 - Michael Manger, ILE-Betreuer ALE Ufr.
 - Johannes Föhr, Umsetzungsbegleiter Streutalallianz
 - Tanja Heier, Öffentlichkeitsarbeit Streutalallianz
 - Dr. Jörg Geier, AL Kreisentwicklung LRA Rhön-Grabfeld
 - Tim Kraus, Notar
 - Katharina Bach, Schwammregion Streu-Saale
- Entschuldigt: Dietmar Zink, Sondheim v.d.Rhön
- Schriftführer: Johannes Föhr, Umsetzungsbegleiter Streutalallianz
- Anlagen:
- 1. Teilnehmerliste
 - 2. Handout Notar Tim Kraus: Erschließung, Ablösung, Vorauszahlung und Bauverpflichtung in Bayern
 - 3. Präsentation Schwammregion Streu-Saale

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1 (ö) Genehmigung des öffentlichen Protokolls zur Mitgliederversammlung vom 21.04.2026
- 2 (ö) Neues aus den Mitgliedskommunen
- 3 (ö) Notar Tim Kraus: Information zu kommunalen Grundstücksangelegenheiten mit notarieller Beteiligung
- 4 (ö) Kommunale Wärmeplanung & Bildung interkommunaler Konvois: Diskussion und Perspektive der Kreisentwicklung (Dr. Jörg Geier)
- 5 (ö) Katharina Bach: Aktuelles aus der Schwammregion Streu-Saale
- 6 (ö) Bayerisches Modellregionengesetz: Kurzvorstellung und Diskussion der regionalen Anwendbarkeit
- 7 (ö) Anfragen und Bekanntgaben

Eingangs begrüßt der Allianzvorsitzende Martin Link die anwesenden Bürgermeisterkollegen zur dritten regulären Lenkungsgruppensitzung im Jahr 2026 und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Willkommen geheißen wird außerdem Herr Scholz, Geschäftsstellenleiter der Ostheimer Verwaltung, sowie direkt anschließend Herr Manger, der ILE-Betreuer vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken. Herr Link begrüßt schließlich noch Allianzmanager Herrn Föhr sowie die Pressebeauftragte der Streutalallianz, Frau Tanja Heier.

Um 15:02 Uhr kommt Bürgermeister Wehner zur Sitzung hinzu.

Bereichernd sei immer der Besuch von Fördermitgliedern, die sich heute allerdings entschuldigen ließen, so Herr Link. Umso erfreulicherweise, dass sich mit Notar Tim Kraus und Dr. Jörg Geier als Chef der Kreisentwicklung gleich zwei Referenten angemeldet hätten. Sie werden herzlich willkommen geheißen, ebenso wie Frau Katharina Bach, die als zuständige Umsetzungsbegleitung über Aktuelles aus der Schwammregion berichten werde.

Im Anschluss an die Sitzung werde der Bürgermeisterstammtisch in der nahe gelegenen Centstube als kleines Grillfest stattfinden, um sich in geselliger Runde von den dazu eingeladenen ehemaligen Bürgermeistern verabschieden und gleichzeitig auch die neu gewählten Bürgermeisterkollegen in der Lenkungsgruppe informell begrüßen zu können. Alle Anwesenden seien zum Essen eingeladen.

Anschließend stellt Herr Martin Link fest, dass mit Schreiben vom 26. Mai 2026 ordnungsgemäß und fristgerecht geladen wurde. Das Gremium ist mit zu Beginn zehn anwesenden Mitgliedern beschlussfähig. Es gibt keine Einwände gegen die mit Einladung bekannt gegebene Tagesordnung. Man werde bedarfsweise die Tagesordnungspunkte 4 und 5 miteinander vertauschen.

1 (ö) Genehmigung des öffentlichen Protokolls zur Mitgliederversammlung vom 21.04.2026

Das Protokoll vom 21.04.2026 zum öffentlichen Teil der Mitgliederversammlung wurde per E-Mail am 05.05.2026 an die Bürgermeister der Mitgliedskommunen verschickt. Es ist zudem öffentlich auf der Internetseite der Allianz unter der Rubrik „Allianzsitzungen“ einsehbar.

Der ILE-Vorsitzende möchte von den Sitzungsteilnehmern wissen, ob es noch Ergänzungen, Anmerkungen oder Änderungswünsche gibt. Dies ist nicht der Fall.

Beschluss (2026-06-B1):

Dem öffentlichen Sitzungsprotokoll zur Mitgliederversammlung vom 21.04.2026 wird einstimmig zugestimmt. Es gibt keine Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge.

Abstimmung:

dafür: 10

dagegen: 0

Enthaltung: 0

2 (ö) Neues aus den Mitgliedskommunen

Der Vorsitzende Martin Link übergibt das Wort für den zweiten Tagesordnungspunkt an Umsetzungsbegleiter Herrn Föhr. Der Allianzmanager leitet zum regelmäßig wiederkehrenden Tagesordnungspunkt „Neues aus den Mitgliedskommunen“ über. Herr Föhr bittet die anwesenden Bürgermeister darum, sich wegen der vollen Tagesordnung kurz zu fassen und sich auf die wichtigsten Punkte zu beschränken. Wer als Teilnehmer von den speziell für neue Bürgermeister in Klosterlangheim angebotenen Tagesseminaren berichten könne, die derzeit zum Thema „Ich bin neuer Bürgermeister und in einer ILE – was jetzt?“ abgehalten werden, sei dazu herzlich eingeladen.

Um 15:07 Uhr kommt Bürgermeister Dr. Machon zur Sitzung hinzu.

Gastgeber Martin Link beginnt die Inforunde für die **Gemeinde Stockheim**: Die Pfarrhaussanierung werde derzeit abgeschlossen. Dank müsse er dem Fördermittelgeber, der Städtebauförderung aussprechen. Gerade die kostenseitige Schlusserwertung sei sehr zufriedenstellend: 1,8 Mio. Euro seien angesetzt gewesen, letztlich wurden nur 1,6 Mio. Euro benötigt. Ansonsten gehe es in der Gemeinde mit kleineren Projekten kontinuierlich voran, als Beispiel wird die Friedhofsumgestaltung genannt.

Bürgermeister Kraus gibt bekannt, dass die **Stadt Mellrichstadt** in der Folgewoche mit der nötigen Bebauungsplanänderung die Weichen für die Ansiedlung der Firma BSH im Industriegebiet Loh stelle. Darüber hinaus werden parallel die Arbeiten am Rohbau des neuen Technikgebäudes für das Freibad begonnen. Infolge der in diesem Bereich notwendigen Arbeiten zur Erstellung des Nahwärmenetzes am Hainberg sei aktuell eine Verkehrsumleitung in der Oberstreuer Straße mit Ampeln ohne Begegnungsverkehr eingerichtet worden.

In der **Gemeinde Oberstreu** stehe derzeit der die Errichtung des Hortgebäudes im Fokus, berichtet Bürgermeister Kießner. Die Südlink-Baustelle stelle weiterhin einen Arbeitsschwerpunkt dar, man sei mit Transnet-BW regelmäßig im Austausch, um den Interessen der verschiedenen Landnutzergruppen entlang der Trasse gerecht zu werden. Die vom Landkreis vorangetriebenen Planungen zur Errichtung einer Deponie der Klasse 1 (mäßig belastete mineralische Abfälle mit geringem organischen Anteil) auf Oberstreuer Gemeindegebiet würden nach wie vor die Gemüter in der Bürgerschaft erregen.

Die Bürgermeister Seufert, Manning und Wehner geben für ihre Gemeinden (Bastheim, Fladungen, Sondheim v.d.Rhön) jeweils Fehlmeldung.

Bürgermeister Emmert berichtet von einer wichtigen Neuerung aus dem Feuerwehrwesen der **Gemeinde Willmars**: im Gemeindeteil Völkershausen, der Wohnort von nur noch 95 Menschen sei, wurde eine Fusion mit der Willmarser Feuerwehr vereinbart. In der neuen Satzung wurde eine Wiederausgliederung zur Umkehr des Schrittes angelegt, sollte die Bevölkerungszahl und das Interesse an Mitarbeit in der Feuerwehr wieder anwachsen. Außerdem wird in Willmars über Gemeinderat Werner Palancares ein innovativer Kurs angeboten, nämlich ein KI- und Smartphone-Workshop für die Generation 65+. Herr Emmert

berichtet außerdem von einem Veranstaltungs-Revival nach einigen Jahrzehnten: am Filkemer Mauerschädel wird am 8. August ein Open-Air-Festival mit der Rhöner Freiheit und weiteren Bands stattfinden. Die Planungen sehen einen niedrigen Eintritt von ca. 10 Euro und den Charakter eines Mitbring-Festivals vor, es würden jedoch auch Getränke und eine Essensversorgung vor Ort wahlweise angeboten. Das Vorhaben sei ein Beispiel für den gelebten Allianzgedanken, denn der Mauerschädel stehe aus historischen Gründen in der baulichen Verantwortung der Gemeinde Oberstreu, die den Planungen um die Ruine umgehend zugestimmt hatte. Im Zusammenhang mit dem Gemeindeteil Filke erwähnt Willmars neuer Bürgermeister noch die derzeitige Verfügbarkeit von Bauplätzen: Es stehen vier kommunale Bauplätze mit Quadratmeterpreisen zwischen 75 und 95 Euro zur Verfügung. Das Bürgermeisterseminar in Klosterlangheim habe keinen besonderen Eindruck hinterlassen, der über die Vermittlung von grundlegenden Informationen zur Arbeit in einer Gemeindeallianz hinausgegangen wäre.

In der **Gemeinde Hausen** konnte zuletzt pressewirksam der Abschluss des Glasfaserausbauverfahrens mit flächendeckender Versorgung aller Gemeindeteile einschl. vieler Außenlagen gefeiert werden, berichtet Bürgermeister Eckert. In Nähe zum Ortsteil Hausen werde aktuell ein 5G-Funkmast errichtet, um ein Funkloch im Ortskern empfangsseitig abzudecken. Martin Link erkundigt sich nach der Resonanz des Vorhabens in der Bürgerschaft. Nach anfänglichem Gegenwind sei der vorgesehene Standort mittlerweile größtenteils akzeptiert, da der Mehrwert für den Ort erkannt werde.

Bürgermeister Fischer gibt für die Gemeinde Nordheim Fehlmeldung, ebenso Bürgermeister Wehner für Sondheim v.d.Rhön.

Bürgermeister Machon beschreibt seine neue Rolle als Erster Bürgermeister der **Gemeinde Hendungen** so, dass er sich aktuell in einer intensiven Einlernphase befinde, um die vielen Aufgaben, Zuständigkeiten und Grenzen des Amtes kennenzulernen. Das bereits angesprochene Seminar in Klosterlangheim habe er zu einem der angebotenen Termine ebenfalls besucht, kommt jedoch zu einem ähnlichen Urteil wie Kollege Emmert. Ein interessanter Aspekt seien für Herrn Dr. Machon neue Formen der Zusammenschlüsse bei Energie- und Stromversorgung (Regionalwerk-Ansatz). Damit ließen sich für die Bürger attraktive Kostenvorteile erzielen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen zum Tagesordnungspunkt.

3 (ö) Notar Tim Kraus: Information zu kommunalen Grundstücksangelegenheiten mit notarieller Beteiligung

Allianzvorsitzender Link leitet den Tagesordnungspunkt ein und erläutert, dass der Mellrichstädter Notar Tim Kraus bereits zu Jahresbeginn auf die Streutalallianz zugekommen sei, vermittelt über den Ostheimer Geschäftsstellenleiter Scholz. Notar Kraus habe Informationen dabei, die alle Gemeinden und Bürgermeister aus dem Amtsbezirk einschl. Streutal betreffen, wenn es bei kommunalen Bauplätzen um Erschließung, Ablösung, Vorauszahlung und Bauverpflichtung gehe. Mit Blick auf die Kommunalwahl sei vereinbart worden, die angedachte Inforunde terminlich so anzusetzen, dass auch die neuen Bürgermeisterkollegen diese wichtigen Informationen erhalten können. Herr Kraus erhält von Bürgermeister Link das Wort.

Der Notar gratuliert zunächst allen Bürgermeistern zur Wahl bzw. Wiederwahl. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf eine Handreichung von Herrn Kraus, die in **Anlage 2** ersichtlich ist. Grundlegend sei festzuhalten, dass die meisten Kommunen eigene Bauplätze verkaufen. Vertraglich werden dabei zumeist geregelt: Kaufpreis, Erschließung (Straße, Wasser, Kanal), Beiträge und Kosten, eine Bauverpflichtung innerhalb einer gesetzten Frist sowie ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde. Es sei auf das Thema bezogen sein Wunsch, eine möglichst einheitliche Handhabung in allen Kommunen zu erzielen, da ja auch die für alle verbindliche Rechtsgrundlage dieselbe sei.

Früher sei eine Form der **Ablöse** Usus gewesen, bei der die Gemeinde die Erschließungs- oder Anschlusskosten verdeckt in den Kaufpreis hineinkalkuliert habe, anstatt sie offen und getrennt auszuweisen. Das sei äußerst kritisch zu sehen und mache die Vereinbarung unwirksam. Eine saubere, dem Offenlegungsgebot folgende Kostentrennung sei der wichtigste Punkt. Grundsätzlich könnten Gemeinde und Grundstückseigentümer einen Ablösebetrag anstelle eines späteren Beitragsbescheids vereinbaren. Der spätere Beitrag würde dann nicht mehr erhoben werden. Abgelöst werden dürfte nur bei künftig noch zu erschließenden Bereichen bzw. bei erstmaliger Veräußerung eines Grundstücks (dies aber auch noch nach Jahren). Die zugehörige Rechtsprechung entspringe dem südbayerischen Raum, wo der Regelungsdruck aufgrund des höheren Kostenniveaus dringlicher sei bzw. mehr Klagen angestoßen würden. Nichtig sei die Ablösung insbesondere dann, wenn keine oder untaugliche Ablösungsregelungen bestehen, der Betrag „aus der Luft gegriffen“ sei oder „versteckt“ im Kaufpreis stecke (z. B. „Kaufpreis inkl. Erschließung“ ohne Aufschlüsselung).

Beiträge entstünden als öffentliche Abgaben nicht schon mit dem Kaufvertrag, sondern erst bei Fertigstellung der Anlage. Unterscheiden müsse man **Erschließungsbeiträge** (Straßen und Verkehrsanlagen) und **Herstellungsbeiträge** (Wasserversorgung, Entwässerung/Kanal). Beitragspflicht entstehe erst, wenn die Anlage fertig, gewidmet (bzw. anschließbar), satzungsmäßig geregelt und der Aufwand abgerechnet ist. Die Straßenerschließungskosten als Vorauszahlung anzulegen, die mit der nachträglichen Abrechnung per Bescheid gerade gezogen würden, sei ein sauberer Weg und das robustere Instrument. Vorauszahlung bedeute

konkret: Der Käufer zahlt einen Betrag im Voraus, der später mit dem tatsächlichen Beitrag verrechnet wird. Der Bescheid kommt später, die Vorauszahlung wird angerechnet. Die Herstellungsbeiträge im Bereich Wasser seien weniger kritisch zu betrachten, da hier eine volle Satzungsregelung greife. Notar Kraus spricht daher für den Straßenbereich die Empfehlung aus, eine Vorauszahlung (mit späterer Verrechnung) zu wählen und keine „echte“ Ablösung.

Bauverpflichtung: Gemeinden möchten in der Regel sicherstellen, dass auf dem verkauften Bauplatz auch tatsächlich gebaut und nicht mit dem Bodenpreis spekuliert wird. Übliches Instrument dazu sei zum ersten die Bauverpflichtung (Käufer verpflichtet sich, innerhalb einer bestimmten Frist ein Wohnhaus zu errichten.) Auffällig sei hier die in vielen Fällen zu kurz angesetzte Bauverpflichtung, was auch im Streutal noch sehr verbreitet sei. Hier seien früher teils nur zwei Jahre, häufig drei Jahre angesetzt worden. Unter Verweis auf Baustoffkrisen und zum Schutz der Bauherren hätten Gerichte solche Bauverpflichtungsfristen schon oft für ungültig erklärt, daher solle man diese anpassen. Nach Hinweis von Bürgermeister Malzer, dass doch beide Vertragsparteien wissentlich die Verpflichtung unterschrieben hätten, entgegnet Tim Kraus, dass das BGH die so argumentierenden Entscheidungen der unteren Instanzen regelmäßig kippe, da der „unverständige Bürger“ geschützt werden müsse. Die rechtskonforme Empfehlung von Notar Kraus lautet: die Bebauungsfrist soll am besten auf **fünf Jahre ab Beurkundung** angesetzt werden. Auch eine Bebauungsfrist von acht Jahren sei in jedem Fall richterlich als angemessen erklärt worden. Die gesetzliche Höchstfrist betrage 30 Jahre. Eine Verlängerung dieser Frist stehe den Gemeinden selbstverständlich nach eigenem Ermessen offen. Bürgermeister Kießner betont, dass man im Regelfalle doch eine gute Kommunikation und eine einvernehmliche Lösung mit den Bauherren/-willigen anstrebe. Im Sinne eines guten Miteinanders werde man überall in der Region Einzelfallentscheidungen treffen, dies ficht Herr Kraus nicht an. Die Bodenspekulation gebe es im Landkreis bekanntlich nicht. Wichtig sei es jedoch, in laufenden Baugebieten keinen Wechsel z.B. von drei auf fünf Jahre festzulegen. Erst bei einem neuen Baugebiet solle man bedarfsweise eine längerfristige Bauverpflichtung anstreben; dies könne man zunächst nichtöffentlich in einer Gemeinderatssitzung beraten. Steffen Malzer stellt zu diesem Punkt unter Zustimmung einiger Kollegen fest, dass er die Empfehlungen für die Stadt Ostheim umzusetzen gedenke.

Zum zweiten könne die Kommune ein **Wiederkaufsrecht** vertraglich anlegen und ausüben: Wird nicht gebaut, darf die Gemeinde den Bauplatz zum vereinbarten Preis zurückkaufen. Dieses Recht sei ebenfalls 30 Jahre ab Kenntnis ausübbar, nach der Willensbekundung blieben der Gemeinde zehn Jahre Zeit. Martin Link merkt an, dass die Gemeinde Stockheim zu Coronazeiten zwei Bauplätze zurückgekauft habe, von Personen, die tatsächlich außer Stande waren, die Bebauung umzusetzen. Bürgermeister Manning fragt die Kollegen, was zum Beispiel nach Verstreichen des empfohlenen Fünfjahreszeitraums praktisch passiere, ob z.B. das Grundstück aktiv zurückgefordert würde. Für den Bereich der VGem Mellrichstadt gelte, dass die Verwaltung betroffene Grundstückseigentümer aktiv anschreibe. Viele z.B. aufgrund

von Preissteigerungen faktisch nicht mehr baufähige Personen würden sich ohnehin von selbst melden.

Notar Kraus empfiehlt für die Praxis, dass der Gemeinderat nach drei Jahren ab Kenntnis (in Anlehnung an gesetzliche Gewährungsfrist) über die fraglichen Grundstücke und das Thema Wiederkauf entscheiden solle. Den Erwerbern solle zudem das Recht zur Aufforderung nach Ablauf der Bauverpflichtung eingeräumt werden: Erwerber seien dann berechtigt, die Gemeinde aufzufordern, das Wiederkaufsrecht auszuüben. Im Bedarfsfall solle die Sicherung möglichst über eine unwiderrufliche Auflassungsvollmacht, nicht allein über die Vormerkung erfolgen. Auf Nachfrage erklärt Herr Kraus, dass die Übertragung eines Bauplatzes auf Ehegatten oder Kinder nur dann erfolgen könne, wenn auch die Bauverpflichtung übernommen werde. Dies stelle also keine Möglichkeit zur Umgehung des Baugebots dar.

Bürgermeister Fischer erklärt, dass viele Gemeinden ohnehin das Geld für einen Wiederkauf nicht zur Verfügung hätten. Notar Kraus verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass ein formaler Rückkauf keinesfalls verpflichtend, sondern eine Möglichkeit sei. Ebenso gebe es eine Variante, bei der nur die Wertsteigerung von Grund und Boden abgeschöpft werde, auch dreiseitige Verträge seien denkbar. Dies habe die Gemeinde Nordheim bereits praktiziert, berichtet Herr Fischer. Möglich sei die Rückerstattung der Grunderwerbsteuer binnen Zwei-Jahres-Frist.

Herr Kraus beendet seine Ausführungen mit **konkreten Empfehlungen für die Bürgermeister:**

1. Vor jeder Ablöse- oder Vorauszahlungsregelung: zuerst den Erschließungszustand prüfen und – getrennt für Straße und Wasser/Kanal – klären, ob die Beitragspflicht bereits entstanden ist.
2. Lieber Vorauszahlung als riskante Ablösung: Vorauszahlung vereinbaren, die später mit dem Beitrag verrechnet wird. Ablösungsverträge sind ein Ausnahmeinstrument; klare Kaufpreise, transparente Vorauszahlungen und gut begründete Bauverpflichtungen sind regelmäßig der bessere Weg.
3. Keine „All-inclusive“-Kaufpreise: Formulierungen wie „Kaufpreis inkl. Erschließung, Wasser, Kanal“ vermeiden; Beträge je Beitragsart klar trennen und beschriften.
4. Gemeindeeigene Baugebiete: Entstehungszeitpunkt sorgfältig prüfen; bei Konfusionsrisiko Ablösung vermeiden, mit Kaufpreisgestaltung und Vorauszahlung arbeiten.
5. Bauverpflichtung bewusst gestalten: Die Bauverpflichtung sollte 5 Jahre gewähren und es sollte eine Frist für die Ausübung vereinbart werden, um klare Verhältnisse zu schaffen. Wiederkaufsrecht fair ausgestalten; nach Ausübung zügig vollziehen.

Bürgermeister Link bedankt sich für den hochinformativen Vortrag von Herrn Kraus. Dieser bedankt sich seinerseits für die Gelegenheit und deutet an, dass er zum ebenfalls wichtigen Aspekt „**Vorkaufsrecht**“ gerne in einem gesonderten Termin Empfehlungen zur Ausgestaltung vorbereiten könne.

4 (ö) Kommunale Wärmeplanung & Bildung interkommunaler Konvois: Diskussion und Perspektive der Kreisentwicklung

Umsetzungsbegleiter Herr Föhr erhält das Wort und führt zum Tagesordnungspunkt hin, indem er die Vorentwicklungen darstellt: Bereits Ende Januar 2026 habe die Agrokraft GmbH Kontakt aufgenommen, die angeboten hatte, ihr Konzept zur Umsetzung von Wärmenetzen vorzustellen. Bezugspunkt waren die kommunalen Wärmeplanungen, die teilweise schon in den Gemeinden vorliegen würden. Die Agrokraft sei bereit, die Umsetzung als Dienstleistungspartner zu begleiten. Nach allianzinternen Abstimmungen wurde vereinbart, das Thema kommunale Wärmeplanung zunächst ohne ein Planungsbüro mit wirtschaftlichen Eigeninteressen in einer Lenkungsgruppensitzung zu besprechen.

Bürgermeister Link bedankt sich bei Herrn Dr. Geier, dass er auf Anfrage hin Bereitschaft gezeigt habe, die Sichtweise der Kreisentwicklung mit in die Diskussion einzubringen, weshalb er heute hier sei. Jörg Geier entgegnet, dass er kein Experte für Wärmeplanung sei, wohl aber für interkommunale Zusammenarbeit.

Allianzmanager Föhr gibt daraufhin einen **Überblick über die rechtlichen und förderseitigen Grundlagen des Konvoiverfahrens zur kommunalen Wärmeplanung**, damit alle Sitzungsteilnehmer dasselbe thematische Grundverständnis erreichen.

Ziel der kommunalen Wärmeplanung sei es, in Bayern langfristig unabhängig von externen Brennstoffen zu werden. Daher habe die Staatsregierung die Verpflichtung hierzu in § 4 des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) festgeschrieben. Diese Verpflichtung wurde gem. „Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften“ (AVEn) von den Ländern auf die Gemeinden als planungsverantwortliche Stelle übertragen. Laut WPG haben kleinere Gemeinden mit max. 100.000 Einwohnern demnach **bis zum 30. Juni 2028** einen Wärmeplan vorzulegen.

Finanzierung durch Konnexitätsausgleich: Die Gemeinde hat dabei Anspruch auf sog. „Konnexitätszahlungen“ durch den Freistaat Bayern (gemäß der Devise: „Wer bestellt, der zahlt.“). Die Höhe der Zahlung ist nach Gemeindegröße gestaffelt und wird pauschaliert ausgezahlt. Die Beantragung erfolgt je Gemeinde über ein Online-Portal. Für die Auszahlung der Kostenerstattung ist das Bayerische Landesamt für Maß und Gewicht (LMG) zuständig. Die Auszahlung erfolgt in zwei Tranchen, zu Beginn der Wärmeplanung auf Antrag der Gemeinde sowie nach Einreichung des erstellten Wärmeplans.

Es errechnet sich aufgrund der Einwohnerzahl für die meisten Mitgliedskommunen der Streutalallianz (< 2.500 Einwohner) eine **Pauschale von 34.800 Euro** (2.500 bis < 5.000 Ew.: 41.000 Euro, 5.000 bis < 7.500 Ew.: 52.100 Euro).

Secure Box Bayern: Sämtliche für die Wärmeplanung erforderlichen Unterlagen werden in der sog. „Secure-Box“ bereitgestellt, die zur verschlüsselten Kommunikation und als Cloudspeicher zum Datenaustausch dient. Dort sind zu finden: - Leitfaden Vereinfachtes

Verfahren & Verkürztes Verfahren, - Kurzgutachten, - Mustervereinbarung zur Auftragsverarbeitung, - Musterleistungsverzeichnis Vereinfachtes Verfahren & Verkürztes Verfahren.

Direktvergabe: Durch eine Erhöhung der Wertgrenze für Direktaufträge können seit dem 01.01.2025 Dienst- oder freiberufliche Leistungen im Unterschwellenbereich bis zu einer Wertgrenze von 100.000 € (ohne Umsatzsteuer) ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens beauftragt werden, demnach auch für die kommunale Wärmeplanung von Einzelgemeinden oder kleiner Konvois.

Eignungsprüfung: Das Bayerische Wirtschaftsministerium hat eine zentrale Eignungsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse je Gemeinde in Form individueller Kurzgutachten zur Verfügung gestellt werden. Dem ist zu entnehmen, welches Verfahren angewendet werden muss.

Verkürztes und vereinfachtes Verfahren: Dies sind Möglichkeiten, den Aufwand der KWP zu reduzieren und an die spezifischen Gegebenheiten der Gemeinde anzupassen.

Das **verkürzte Verfahren** kommt zur Anwendung, wenn Gemeindeteilgebiete aufgrund ihrer Siedlungsstruktur oder des geringen Wärmebedarfs **nicht für eine zentrale Wärmeversorgung geeignet** sind. Das verkürzte Verfahren bietet bei Fehlen von Gas- und Wärmenetzen sowie geringen Wärmebedarfen Möglichkeiten zur Aufwandsreduzierung.

Das **vereinfachte Verfahren** kommt zur Anwendung bei Gemeinden unter 10.000 Einwohnern, also im gesamten Streutal. **Beteiligungsprozesse** können **reduziert** werden.

Konvoi: Die KWP kann gemeindeübergreifend erfolgen, im sogenannten „**Konvoi**“ (§ 4 Abs. 3 Satz 2 WPG). Dabei schließen sich mehrere Nachbargemeinden zusammen, um fachliche Synergien zu nutzen, Kosten zu teilen und die begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen effizient einzusetzen. Besonders für kleinere Gemeinden mit aneinandergrenzenden Ortsteilen, bestehenden gemeinsamen Wärmeversorgungsstrukturen oder gemeinsam nutzbaren erneuerbaren Energie-Potenzialen bietet sich ein Konvoi an. Die Organisation eines Konvois könne auf bereits bestehenden Strukturen wie Verwaltungsgemeinschaften aufbauen. Die Empfehlung liegt bei einem **Zusammenschluss von drei bis sechs, maximal zehn Kommunen**.

Welche Vorteile kann die interkommunale Wärmeplanung im Konvoi bieten?

Durch die Zusammenarbeit zweier oder mehr Kommunen sollen **Synergieeffekte in der Wärmeversorgung** erzielt werden. Dies gilt für erneuerbare Energiequellen und auch hinsichtlich der **Personalverfügbarkeit**. Ein Konvoi kann personelle Engpässe (z.B. bei Antragstellung und Vergabe) in einzelnen Gemeinden abfedern und Synergieeffekte erzeugen. Durch die Spezialisierung der beteiligten Verwaltungsmitarbeiter, etwa auf Finanzierung und Fördermittel einerseits, sowie auf Technologien und Wärmequellen andererseits, entsteht eine effiziente und **zielgerichtete Aufgabenverteilung**.

Darüber hinaus erhöht die Zusammenarbeit im Konvoi die **Attraktivität gegenüber Dienstleistenden**. Eine gebündelte Nachfrage und der Wunsch nach gemeindeübergreifenden Wärmelösungen erweitern die denkbaren Maßnahmen der zukünftigen Wärmeversorgung und stärken damit die Handlungsmöglichkeiten der Kommune und der Dienstleistenden im KWP-Prozess. Zudem entstehen **Zeitersparnisse für die eingebundenen Fachakteure**. Veranstaltungen zur Beteiligung der Fachakteure können zentral für den ganzen Konvoi organisiert und abgehalten werden und müssen nicht in jeder einzelnen Kommune durchgeführt werden.

Grober Verfahrensablauf bis zur Vergabe

- Beschlussfassung je Einzelgemeinde eine kommunale Wärmeplanung durchzuführen
- ggf. Beschlussfassung über Zusammenschluss in einem Konvoi
- Beantragung des Konnexitätsausgleichs
- Eignungsprüfung mit Unterteilung des beplanten Gebiets in Teilgebiete
- Ausschreibung und Vergabe der Dienstleistung zur Erstellung des Wärmeplans anhand des Musterleistungsverzeichnisses (bei Konvoi: Wertgrenze beachten!)

Ausführungen von Dr. Geier

Herr Dr. Geier bedankt sich bei Herrn Föhr für die informative Zusammenfassung. Er fährt fort und führt aus, dass sich im Rückblick aus seiner Sicht die Analogie zum Breitbandausbau aufdränge. Zum gemeinschaftlichen Ausbau habe man sich ausgehend von einer Bürgermeisterdienstbesprechung im Jahr 2008 entschlossen. Die in der Folge begründete Solidargemeinschaft aus Landkreis und kreisangehörigen Kommunen könne man uneingeschränkt als Erfolgsmodell mit großer Effizienz bewerten. So wurde bei der Kreisentwicklung eine Stelle angesiedelt, die in Person von Frank Reichert Spezialwissen bündele, Vergabeprozesse begleite, Verhandlungen mit der Telekom führe, wobei jedoch stets die jeweilige Kommune Herrin des Verfahrens bleibe würde. Dennoch müsse allen klar sein: falls der Landkreis übergreifend koordinierende Aufgaben von den und für die Kommunen übernehme, belaste dies zwangsläufig die Kreisumlage.

Bereits der ehemalige Landrat Habermann sowie die neue Landrätin Rahm hätten im Gespräch signalisiert, dass ein gemeindeübergreifender Ansatz auch für die kommunale Wärmeplanung denkbar sei, das breite Interesse der 37 Kommunen im Kreis vorausgesetzt. Alle Kommunen müssten einer Solidargemeinschaft zustimmen, auch solche, die nicht mehr direkt profitieren könnten, da sie bereits eine Wärmeplanung beauftragt haben. Diese Entscheidung müsse auf politischem Wege herbeigeführt werden.

Zur Größe der Konvois merkt der Kreisentwickler an, dass hier unter Berücksichtigung der Obergrenzen von Gemeindezahl und Vergabeschwellenwerten eine Fördermitteloptimierung betrieben werden sollte. Durch die Auszahlung von Pauschalsätzen könnten die beteiligten Gemeinden sodann sogar mit einem Plus aus dem Verfahren gehen. Die stark

unterschiedlichen Bedingungen bei der Fläche und Topografie der Gemeinden würde wohl dazu führen, dass manchen Kommunen die Pauschale nicht ausreichen werde (Bsp. Hausen – viel Fläche, mehrere Ortsteile und Außenlagen), andere hingegen deutlich einfacher und kostengünstiger zu beplanen seien (Bsp. Stockheim, mit einem Ortsteil).

Diskussion

Bürgermeister Malzer bedankt sich für die Aufnahme dieses seiner Ansicht nach sehr wichtigen Themas in die Tagesordnung. Für **direkt benachbarte Orte mit unterschiedlicher politischer Zugehörigkeit** wie Willmars und Neustädtles eine gemeinsame Planung zu ermöglichen liege auf der Hand, um daraus Vorteile für die Umsetzung eines späteren Wärmenetzes zu ziehen. Es gebe weitere Beispiele auf dem Gebiet der Streutalallianz, darunter die Ortschaften Sondheim/Urspringen und Stetten/Roth, sowie das bereits umgesetzte Erfolgsbeispiel Wärmenetz Waldbehungen (Ober- und Unterwaldbehungen). Überschlüssig stehe den Streutal-Kommunen insgesamt eine halbe Million Euro an Konnexitätspauschalen zur Verfügung: darauf würden Planungsbüros natürlich schielen, gerade dann, wenn diverse (um nicht zu sagen, möglichst viele) Planungen „von der Stange“ mit wenig Entwicklungsaufwand in die Fläche gebracht werden könnten. Gemeinsame und umsetzungsorientierte Planungen seien entscheidend für späteren Erfolg. In der Region stünden Unmengen an eigenen Ressourcen zur Wärmeerzeugung zur Verfügung (z.B. Hackschnitzel, Biogas, Abwärme). Steffen Malzer befürwortet jeden sinnvollen Ansatz zur Konvoibildung und plädiert dafür, dass sich die Kommunen für die KWP zusammenschließen, auch auf Kreisebene sei dies durchaus denkbar und zu begrüßen.

Bürgermeister Kießner erkundigt sich danach, ob es bei der kommunalen Wärmeplanung ähnlich wie beim Breitbandausbau (dort Cluster – Clusterführer) Konvoiführer geben müsse. Die technisch-räumlichen Zusammenhänge erscheinen ihm ganz entscheidend für gemeinsame, gemeindeübergreifende Planungen (z.B. Bahra-Hendungen). Pauschalaussagen seien dazu nicht möglich und müssten einzelfallbezogen geprüft werden, so Herr Dr. Geier.

Bürgermeister Fischer führt aus, dass innerhalb der **VG Fladungen** die KWP noch nicht angegangen worden, jedoch in Planung sei, dies als VG gemeinsam zu tun. Bürgermeister Malzer fügt an, dass die Konvoibildung auf VG-Ebene viele Synergien biete, er sich aber durchaus die Zusammenarbeit der VG Ostheim mit der VG Fladungen vorstellen könne (insgesamt sechs Kommunen).

Bürgermeister Seufert interessiert sich für die **Frage**, ob die Ergebnisse der Wärmeplanung verbindlich für die weitere Umsetzung seien. Explizit fragt er an, ob es einen **Förderausschluss für Wärmequellen gebe, die in den Wärmeplänen nicht berücksichtigt** wurden. Ohnehin bezweifelt er grundlegend den Nutzen der verbindlich zu erarbeitenden Pläne. Bürgermeister Fischer entgegnet, dass es schon das Ziel einer jeden Gemeinde sein solle, dass die Wärmepläne auch für spätere Umsetzungen etwas einbrächten. Gleichzeitig sei die KWP nicht verbindlich und die Kommunen nicht zur Umsetzung verpflichtet. Bürgermeister Kraus weiß aus den Kreisen des bayerischen Gemeindetages (Stefan Graf), dass durchaus von den

Planungen abgewichen werden dürfe. Bürgermeister Seufert fragt nach, ob manche Kommunen im Landkreis die KWP bereits abgeschlossen hätte. Nach Kenntnis von Herr Dr. Geier müsse dies auf die Gemeinde Großbardorf (Sonderrolle Bioenergiedorf) zutreffen, ggf. für weitere Kommunen im Grabfeld.

Bürgermeister Link legt offen, dass die Gemeinde Stockheim keinen Bedarf mehr habe, ein solidarisches Verfahren jedoch unterstützen würde. Die Planungen und die mögliche spätere Umsetzung für ein Nahwärmenetz würden aktuell mit den Partnern Rhöngas/Rhönwärme, ENERPIPE und Heatbeat vorangetrieben, die auch die kommunale Wärmeplanung mit abdecken würden. Kostenseitig sei diese kombinierte Lösung für Stockheim vorteilhaft.

Fazit und Beschlussfassung

Herr Dr. Geier fasst die Diskussion kurz so zusammen, dass seiner Ansicht nach Interesse und Offenheit der Streutal-Gemeinden für eine übergreifende Lösung bestehe. Auf Seite der Kreisentwicklung könne man sich dies ebenfalls vorstellen, zumal die Landrätin ergebnisoffen daran herangehe. Es könne sich eine interessante Aufgabe für die Kollegen Herrn Reichert, Frau Leutbecher und Frau Geis ergeben, gerade vor dem Hintergrund der allmählich abebbenden Aufgaben im Bereich des Breitbandausbaus. Dem Vorsitzenden der Streutalallianz legt Herr Dr. Geier nahe, das Thema kreisweite kommunale Wärmeplanung in der Bürgermeisterdienstbesprechung am 11. Juni unter dem TOP „Sonstiges“ kurz anzusprechen. Nach Ansicht der Bürgermeister Dr. Machon und Fischer müsse aufgrund der geltenden Frist in gut zwei Jahren (30.06.2028) „Dampf“ und „Dynamik“ für dieses Anliegen erzeugt werden. Ein Zeitplan müsste bei Interesse rasch erstellt werden, denn in jeder der Allianzen wären Beschlüsse der Mitgliedskommunen erforderlich.

Bürgermeister Link schlägt vor, den Grundlagenbeschluss direkt zu fassen. Bürgermeister Emmert spricht sich dafür aus, da hiervon ein Signal für die Dienstbesprechung ausgehe, dass die Streutalallianz der Kooperation aufgeschlossen sei und vorangehe. Der Allianzvorsitzende präzisiert, dass ein solcher Beschluss als **Willensbekundung** aufzufassen sei und natürlich **keine rechtsbindende Wirkung** habe. Die Gemeinde- und Stadträte seien auf einzelkommunaler Ebene zu konsultieren. Geboten sei in jedem Falle die zeitnahe Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den Nachbarallianzen im Landkreis. Herr Föhr sichert zu, dies direkt am Folgetag zu tun.

Bürgermeister Eckert bittet die Kreisentwicklung im Falle des konzertierten gemeinsamen Vorgehens um eine vereinheitlichte Beschlussvorlage. Bürgermeister Kraus weist darauf hin, dass man nun schrittweise vorgehen solle; zunächst sei die Willensbekundung ein Signal an die übrigen kreisangehörigen Kommunen. Fragen wie jene von Kollege Emmert nach Öffnungsklauseln und der Beauftragung eines gemeinsamen Büros durch die Streutalkommunen stellten sich jetzt noch nicht.

Beschluss (2026-06-B2):

Die Mitgliedskommunen der Streutalallianz sprechen sich für eine solidarische landkreisweite Zusammenarbeit zur kommunalen Wärmeplanung aus. Das Allianzmanagement wird beauftragt, die Abstimmung mit den Nachbarallianzen (Umsetzungsbegleitungen, Vorsitzende) zu suchen.

Abstimmung: **dafür: 11** **dagegen: 0** **Enthaltung: 0**

Herr Dr. Geier bedankt sich für die konstruktive Diskussion und den Fingerzeig per Beschlussfassung. Er kündigt an, die Landrätin vor der Bürgermeisterdienstbesprechung über den aktuellen Sachstand zu informieren.

Herr Dr. Geier wird verabschiedet und verlässt die Sitzung um 16:22 Uhr wegen nachfolgender Termine.

5 (ö) Katharina Bach: Aktuelles aus der Schwammregion Streu-Saale

Herr Föhr erhält das Wort und stellt den neuen Bürgermeistern Katharina Bach und die Schwammregion Streu-Saale kurz vor. Frau Bach sei seit September 2025 die Umsetzungsbegleiterin der Schwammregion Streu-Saale, einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft mit Mitgliedschaft der Streutalallianz. Darüber hinaus beteiligten sich die Allianz Fränkischer Grabfeldgau und die meisten Kommunen der NES-Allianz am Projekt, sowie der Landschaftspflegeverband Rhön-Grabfeld e.V. Herr Link und Herr Föhr seien Mitglieder der quartalweise angesetzten Steuerungsgruppe, die im Juni in Mellrichstadt zusammenkommen werde. Es wurde vereinbart, Informationen aus der Schwammregion regelmäßig in die Lenkungsgruppensitzungen der beteiligten Allianzen zu tragen, weshalb Frau Bach geladen worden sei.

Katharina Bach bedankt sich anschließend für die Vorstellung und ergänzt diese mit Informationen zur Förderung ihrer Stelle und zum Bürositz beim Landschaftspflegeverband in Bad Neustadt. Herr Link hakt ein und stellt heraus, dass es seiner Ansicht nach die beste und richtungweisende Entscheidung war, den Dienstsitz beim LPV anzusiedeln. Dort erfolge durch Frau Dr. Wüst eine fachlich nahe und kompetente Begleitung und Einbindung in das LPV-Netzwerk. Dies kann Frau Bach so bestätigen. Entsprechend könne sich die Tätigkeitsbilanz nach einem Dreivierteljahr durchaus sehen lassen, so ihre Einschätzung, die Herr Link teilt. Frau Bach geht auf die bisherigen Arbeitsschwerpunkte mit bebilderten Beispielen, vorzugsweise aus dem Gebiet der Streutalallianz ein (vgl. **Anlage 3**). Zu Vor-Ort-Terminen sei sie viel in der Region unterwegs und habe mittlerweile ein gutes Netzwerk, fügt Frau Bach an.

Herr Scholz verlässt um 16:36 Uhr die Sitzung.

Zunächst stellt die Vertreterin der Schwammregion aktuelle Projektbeispiele aus dem Handlungsfeld „Forst“ vor. Auch wenn die genannten Projekte klein erscheinen mögen, sei es wichtig zu vermitteln, dass viele kleine und gerade deswegen ohne hohe Genehmigungshürden und Eigenmittel umsetzbare Maßnahmen die Schwammregion in der Fläche voranbrächten. Dem pflichtet Herr Manger bei: unkomplizierte Vorhaben seien teuren technischen Bauwerken in der Regel vorzuziehen, gerade weil langwierige Genehmigungen und Fachplanungen oft entfallen könnten.

In Wald und Forst seien zuletzt und oft in Begleitung durch den LPV einige Feuchtbiotope und Tümpel angelegt worden, die dem Wasserrückhalt dienen und gleichzeitig für Amphibien und Insekten wertvolle Lebensräume schaffen. Bürgermeister Manning erkundigt sich nach den durchschnittlichen Kosten für die Anlage eines solchen Tümpels. Genannt wird der Betrag von 2.000 Euro, wobei über dem LPV zur Verfügung stehende Fördermittel der Eigenanteil deutlich geringer ausfallen könne. Zu beachten sei die Anlage solcher Mikrogewässer bevorzugt in den frostfreien Wintermonaten, um eine Wasseransammlung zu ermöglichen.

Im Themenfeld „Landwirtschaft“ sei ein geplantes Projekt zur Gelände-Terrassierung auf Hendunger Gemarkung zu nennen, für das Fördermittel aus dem Programm „FlurNatur“ (ALE) beantragt werden sollen.

Im gleichnamigen Handlungsfeld der Schwammregion „Flur und Natur“ sei die Anlage von Feuchtbiotopen (zwei Tümpel) auf privaten Flächen von Bürgermeister Malzer bei Oberwaldbehungen neben dem Sethenbach hervorzuheben (s. Abb.)



Abbildung 1: Neu angelegtes Feuchtbiotop am Oberwaldbehunger Sethenbach (Foto: K. Bach)

In Hendungen werde darüber hinaus eine Grabenrenaturierung über das laufende Flurbereinigungsverfahren angestrebt. ILE-Betreuer Michael Manger hat Kenntnis von diesem Förderprojekt und gibt bekannt, dass hierfür die Höchstförderung mit Eigenleistung

herangezogen werden könne. Die Umsetzung sei für 2027/28 geplant, die Mittel werden über das ALE ausgereicht. Ansprechpartner seien Frau Römmert und Herr Treml, der ja als amtlicher Ansprechpartner für die Schwammregion gut bekannt sei.

Im Handlungsfeld „Siedlung“ geht Frau Bach anhand von Fotomaterial auf eine technische Regenrückhaltung oberhalb von Heustreu ein. Über das Förderprogramm boden:ständig der bayerischen Ländlichen Entwicklung könne hierfür eine Förderquote von 90% erreicht werden, so Herr Manger. Herr Manger nutzt die Gelegenheit und richtet seitens des ALE einen **Appell an die anwesenden Bürgermeister**: gerade im Handlungsfeld „Siedlungsbereich“ bittet er darum, sich aktiv einzubringen, Flächen zu melden und Projektideen zu entwickeln. Außerdem könnten sie leichterding als Multiplikatoren für die Schwammregion z.B. bekannte veränderungsbereite Landwirte ansprechen. Das Ansinnen, den Wasserrückhalt in der Region als grundlegende Handlungsmaxime zu verankern, sollten möglichst alle einflussreichen Akteure verfolgen, so die Bitte des Amtsvertreters. Frau Bach fährt fort: eine Flutmulde an der Mündung des Reichenbachs in die Lauer sei bei Burglauer in Planung, wo es auch durch Bibereinwirkung gelegentlich zu einem Rückstau komme. Ebenso in Planung befindlich sei eine Retentionsfläche in Burgwallbach am Liesbach (Antrag im Förderprogramm KlimaRäume) sowie eine Teilmaßnahme zur Els-Renaturierung in Unsleben.

Frau Bach erkundigt sich bei der Lenkungsgruppe, ob es noch **Planungsunterlagen** zur Gewässerentwicklung o.ä. **in der Schublade** gibt. Damit verbunden sei laut Frau Bach der kürzlich über das Biosphärenreservat Rhön (Frau Knur) erfolgte Aufruf an die kreisangehörigen Kommunen der Landkreise Rhön-Grabfeld und Bad Kissingen, unverbindlich Flächen für einen Förderantrag zu melden. Dieser solle sich auf das von Bundesebene angebotene **Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK) / Auenrichtlinie** beziehen und werde in einem ersten Bewerbungsschritt als Skizze bis zum 30.06.2026 eingereicht. Die Schwammregion befürwortet den Antrag, der umfangreiche Fördermittel zur Projektförderung in die Region bringen könnte – Ressourcen, die die Schwammregion nicht selbst zur Projektumsetzung zur Verfügung habe.

Bürgermeister Wehner meldet sich und benennt Gewässerpläne für den Sondheimer Bereich der Bahra (Rhön). Seit zwei Jahren stocke hier das Vorankommen und kein beteiligter Akteur fühle sich zuständig. Er werde auf die Schwammregion damit zukommen. Auch Bürgermeister Seufert kann für die Els auf Bastheimer Gemarkung den zugehörigen Gewässerentwicklungsplan der Schwammregions-Projektmanagerin zusenden. Frau Heuser-Panten berichtet von Ergebnissen eines Hochwasser-Audits, das nach dem verheerenden Fladunger Hochwasser von 2016 durchgeführt worden war; laut Herrn Fischer bezögen sich die Untersuchungsergebnisse auf das Gebiet der VG Fladungen, mit räumlichem Schwerpunkt auf Fladungen-Stadt. Man könnte diese durchaus sichten und auf geeignete Maßnahmen hin untersuchen. Frau Bach ergänzt, dass man auf Grundlage bereits erfolgter Untersuchungen wie z.B. einem Sturzflutrisikomanagement eine gewisse Vorzugsbehandlung bei der Vergabe von Fördermitteln erfahren könne.

Als nächstes gibt Frau Bach einen Ausblick auf den Aktionsplan für die nächsten Wochen und Monate. Weiterhin in Vorbereitung sei wie zuletzt angekündigt ein **ingenieurbiologischer Workshop** zur Grabenpflege und ein Maßnahmen-Ampelsystem für Bauhöfe. Für die geländepraktischen Workshop-Anteile werden laut Frau Bach noch geeignete Gräben gesucht. Sie fragt an, welche Kommunen sich beteiligen möchten, die (teils) wasserführende Gräben haben, die kein Gewässer dritter Ordnung sind. Bürgermeister Seufert bittet darum, auch die Jagdgenossenschaften für den Grabenpflegeworkshop zu berücksichtigen. Ein mit dem ALE für alle Schwammregionen entwickelter **Kurz-Fragebogen** zur aktuellen Situation der **Grabenpflege** in den Kommunen wurde kürzlich verschickt; Frau Bach bittet um Beantwortung **bis zum 30.06.2026**.

Eine Vortragsreihe mit Exkursionen für die Landwirtschaft (Themen Agroforst und Keyline) wird erarbeitet. Außerdem ist die Anlage von weiteren Feuchtbiotopen/Tümpeln vorgesehen.

Ein weiteres Angebot an die Kommunen betrifft die kürzlich erbetene Meldung von sogenannten „**Schwammlotsen**“. Diese sollen möglichst die Aufgabe wahrnehmen, Erfahrungen aus der Gemeinde zurückzuspielen, Bedarfe zu erkennen, Fragen zu sammeln, Probleme zu melden, lokale Erfolge zu dokumentieren, Informationen aus der Schwammregion weiterzugeben und lokale Akteure zu vermitteln (Landwirte, Bauhof, Feuerwehr, Schulen etc.).

Die Kommunen in der Schwammregion werden gebeten, geeignete Ansprechpartner festzulegen. Diese können neben dem Bürgermeister z.B. der/die Ökobeauftragte im Gemeinderat, Bauhofmitarbeiter, Vereinsvorsitzende (OGV etc.) oder sonstige engagierte Bürger sein. Bitte um Behandlung im Gemeinderat und Rückmeldung bis 30.06.2026.

6 (ö) Bayerisches Modellregionengesetz: Kurzvorstellung und Diskussion der regionalen Anwendbarkeit

→ VERTAGT

Der sechste Tagesordnungspunkt wird aufgrund der fortgeschrittenen Sitzungsdauer vertagt, stellt Allianzvorsitzender Link eingangs fest. Dagegen regt sich kein Widerstand. Herr Link bittet Herrn Föhr darum, knapp darzustellen, um was es bei dem neuen sogenannten „Modellregionengesetz“ geht und welche potentiellen Vorteile sich daraus ergeben könnten.

Der Allianzmanager führt aus, dass sich Gemeinden, Landkreise (einschließlich der staatlichen Landratsämter) und Verwaltungsgemeinschaften hierauf mit Antrag beim bayerischen Innenministerium bewerben könnten, um sich für einen 5-Jahres-Zeitraum von der Anwendung landesrechtlicher Vorschriften freistellen lassen zu können.

Das BayMoG ermögliche es den ausgewählten Modellregionen, neue Wege der Aufgabenwahrnehmung zu erproben. So könne vor Ort bestenfalls mehr Gestaltungsspielraum entstehen und es könne getestet werden, auf welche staatlichen Vorgaben verzichtet werden

kann. Die Erfahrungen aus den Modellregionen sollen dabei helfen, landesrechtliche Regeln zu prüfen, unnötige Vorgaben abzubauen und erfolgreiche Lösungen für ganz Bayern nutzbar zu machen. Das Ministerium setzt Freistellungen von Vorschriften in Gesetzen oder Verwaltungsvorschriften des Landes per Rechtsverordnung um. Dies gilt auch für übertragene und staatliche Aufgaben, nicht jedoch für Bundes- oder EU-Recht. Mehrere Antragsberechtigte, also auch eine ILE wie die Streutalallianz können zusammen einen Antrag stellen.

Mehrere Bürgermeister signalisieren grundsätzliches Interesse an dieser Möglichkeit. Bürgermeister Kraus hakt bremsend ein, denn diese gesetzgeberische Novelle sei seiner Kenntnis nach vom bayerischen Gemeindetag so beurteilt worden, dass hiermit den Kommunen der Ball bewusst zugespült werde. Nicht, um gute Lösungen zum Bürokratieabbau zu erproben, sondern um ein Ventil für Unmut über administrative Hürden ein wenig zu öffnen. Ein gewisses Auflaufen der Kommunen und sonstigen Antragsteller wegen der Einschränkung auf Landesrecht sei dabei kalkuliert und könne zu neuem Frust führen. Daher müsse man das Modellregionengesetz mit Vorsicht genießen und mögliche Vorteile klug prüfen, sollte man sich für eine Antragstellung entscheiden.

7 (ö) Anfragen und Bekanntgaben

Vorsitzender Link ruft insbesondere die neuen Bürgermeister auf, **neue Fördermitglieder** für die Streutalallianz e.V. **zu werben**. Die reine Fördermitgliedschaft sei bereits ab 20 Euro Jahresbeitrag möglich, die ordentliche Fördermitgliedschaft mit Stimmrecht in der Mitgliederversammlung könne man ab 50 Euro erhalten. Herr Föhr erläutert, dass der Verein derzeit neben den 11 kommunalen Mitgliedern 14 Fördermitglieder habe. Durch eine fördernde Mitgliedschaft könnten Unternehmen und sonstige Institutionen die in der Satzung festgeschriebenen Ziele der regionalen Entwicklung einerseits mit einem kleinen finanziellen Beitrag unterstützen. Andererseits bekenne man sich natürlich v.a. ideell zu seiner Region. Bürgermeister Emmert fragt nach, ob es so etwas wie einen Werbeflyer zur Mitgliederwerbung gibt. Herr Föhr verneint dies, verweist allerdings auf eine Unterrubrik auf der Webseite der Streutalallianz, wo alle wichtigen Informationen und Dokumente (Beitrittserklärung, Satzung, Beitragsordnung) zugänglich seien:

<https://streutalallianz.de/streutalallianz/foerdernde-mitglieder/>

Herr Föhr weist auf ein **Online-Webinar** hin, das im Rahmen des Unterstützungsangebotes zu Digitalisierungs- und KI-Fragen für bayerische ILE und Kommunen organisiert wird: Der Markt Luhe-Wildenau (Oberpfalz) wird sein Modellprojekt „**Rent a Bauhof** – Die Ausleihbörse für kommunale Maschinen“ vorstellen. Die Inforunde findet am Mittwoch, 17.06.2026 von 11:00 - 12:00 Uhr statt. Die Einladung hierzu werde Herr Föhr in Kürze teilen können, die Anmeldung erfolgt über die SDL Tierhaupten.

Herr Föhr nennt die nächsten **Termine**:

Juli-Sitzung der Streutalallianz-Lenkungsgruppe: 21.07.2026 in Willmars

Bürgermeister Emmert erklärt sich auf Nachfrage von Martin Link gerne bereit, die nächste Sitzung im Willmarser Rathaus auszurichten. Der Allianzvorsitzende begrüßt dies sehr, da es von Beginn der Allianz an, die Grundidee hinter den wechselnden Sitzungsorten gewesen sein, in die Fläche, auch in die kleinen Gemeinden zu kommen.

Herr Emmert erkundigt sich danach, ob seitens der anderen Mitgliedskommunen der Streutalallianz Interesse an einem gemeinsam genutzten Paket zur Aufnahme von Luftbildern der Ortschaften im Streutal bestehe. Ihn habe ein günstig erscheinendes Paket-Angebot der Fa. Luftbild-Service (Maisach) erreicht: 10 Ortsteile mit 2-4 Schrägbild-Luftaufnahmen pro Ortsteil (keine Drohnenshots) / hochauflösend, digital, inkl. aller Nutzungsrechte / DSGVO konform / Preis 999 Euro (inkl. 7 % MwSt.). Auf Nachfrage des Kollegen Kraus nach der Zielsetzung einer solchen Aufnahmeserie äußert Michael Emmert seine Vorstellung, dass dieses Bildmaterial gut für die Außenwerbung der Allianz und aller Mitgliedskommunen geeignet sei. Bürgermeister Malzer winkt ab, da solche Angebote im Zweijahrestakt hineinkämen und er keinen konkreten Bedarf sieht. Der Allianzmanager merkt an, dass für die entstehenden Kosten Förderfähigkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit bestehen sollte – der Fördersatz beträgt neuerdings 65 Prozent.

ILE-Betreuer Manger greift dies auf und führt aus, dass der neue Förderbescheid für die Streutalallianz wie erhofft mit Wirkung zum 1. Mai 2026 erteilt werden konnte. Der Fördersatz liege nun bei besagten 65 Prozent anstelle der bisherigen 75 Prozent. Grundlage für die Bescheiderteilung war der ILE-Fortführungsprozess seit Frühjahr 2025, die mit der Anerkennung der ILEK-Fortschreibung endete. Allianzvorsitzender Link bedankt sich bei Herrn Föhr für dessen Einsatz im Rahmen der Erstellung des fortgeschriebenen Konzeptes, das mit sehr viel Arbeit verbunden gewesen sei. Auf diesem Weg konnte der Streutalallianz im Vergleich zu einer ausgeschriebenen Erstellung durch ein Planungsbüro viel Geld gespart werden. Herr Manger ergänzt, dass der neue Förderbescheid nun bis 30.04.2031 gilt. Dies honoriert die Lenkungsgruppe mit Applaus.

Es gibt aus dem Kreis der Lenkungsgruppe keine weiteren öffentlichen Anfragen oder Bekanntgaben. Daher schließt Vorsitzender Martin Link den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:18 Uhr.



Martin Link

1. Vorsitzender Streutalallianz e.V.

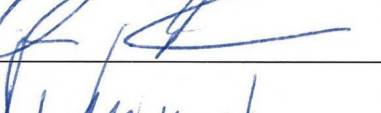


Johannes Föhr

Schriftführer

Teilnehmer Lenkungsgruppensitzung Streutalallianz e.V.

09.06.2026

| Name, Vorname | Institution, Funktion | Unterschrift |
|-------------------------|---|---|
| Link, Martin | 1. Bgm. Stockheim und 1. Vorsitzender Streutalallianz |  |
| Kraus, Michael | 1. Bgm. Mellrichstadt |  |
| Malzer, Steffen | 1. Bgm. Ostheim v.d.Rhön |  |
| Manning, Gert | 1. Bgm. Fladungen |  |
| Seufert, Tobias | 1. Bgm. Bastheim |  |
| Eckert, Frank | 1. Bgm. Hausen |  |
| Wehner, Thilo | 1. Bgm. Sondheim v.d.Rhön |  |
| Kießner, Stefan | 1. Bgm. Oberstreu |  |
| Dr. Machon, Christian | 1. Bgm. Hendungen |  |
| Emmert, Michael | 1. Bgm. Willmars |  |
| Fischer, Thomas | 1. Bgm. Nordheim v.d.Rhön |  |
| Weiter anwesend: | | |
| Müller, Otto | 2. Bgm. Stockheim |  |
| Friedl, Susann | 2. Bgmin. Willmars |  |
| Stäblein, Laura | 2. Bgmin. Fladungen |  |
| Heuser-Panten, Agathe | Fladungen |  |

HANDOUT FÜR BÜRGERMEISTER

Erschließung, Ablösung, Vorauszahlung und Bauverpflichtung in Bayern

Notar Tim Kraus, Mellrichstadt, Erfurter Straße 23
mail@notar-kraus.de · 09776 / 5008

1. Worum geht es?

Viele Gemeinden (hierzu gehören auch Städte) verkaufen eigene Bauplätze. In einem solchen Vertrag werden meist geregelt:

- Kaufpreis
- Erschließung (Straße, Wasser, Kanal)
- Beiträge und Kosten
- Bauverpflichtung (wann wird gebaut?)
- Wiederkaufsrecht der Gemeinde

Dabei treffen **Privatrecht** (Kaufvertrag) und **Abgabenrecht** (Beiträge) aufeinander. Genau hier entstehen die typischen Fehler, die später zu Streit, Rückforderungen und politischem Ärger führen – etwa durch verdeckte Ablösungen im Kaufpreis (BVerwG, 01.12.1989 – 8 C 44.88; VGH BW, 26.06.2003 – 2 S 2567/01).

„**Verdeckte Ablösung**“ heißt: Die Gemeinde packt die Erschließungs- oder Anschlusskosten heimlich in den Kaufpreis, statt sie offen und getrennt auszuweisen. Das macht die Vereinbarung unwirksam.

2. Zwei Arten von Beiträgen – und ihre unterschiedlichen Grundlagen

Erschließungs- und Herstellungsbeiträge sind öffentliche Abgaben. Sie entstehen nicht schon mit dem Kaufvertrag, sondern erst, wenn die Anlage fertig ist und alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Wichtig ist, dass in Bayern zwei verschiedene Rechtsregime gelten:

- **Erschließungsbeitrag (Straßen und Verkehrsanlagen):** In Bayern erhoben nach Art. 5a BayKAG. Diese Vorschrift verweist (statisch, Stand 8.9.2015) auf die §§ 127 ff. BauGB. Das Erschließungsbeitragsrecht ist in Bayern damit Landesrecht – nicht unmittelbar Bundesrecht.
- **Herstellungsbeitrag (Wasserversorgung, Entwässerung/Kanal):** erhoben nach Art. 5 BayKAG in Verbindung mit der gemeindlichen Beitrags- und Gebührensatzung (z. B. BGS-WAS für Wasser, BGS-EWS für Entwässerung).

Das Bundesverwaltungsgericht hat klargestellt: Die Beitragspflicht entsteht mit der **endgültigen Herstellung** der Anlage, also wenn sie technisch fertiggestellt, rechtlich zulässig und der Aufwand feststellbar ist (BVerwG, 21.01.2015 – 9 C 1.14 u. a.). Beim Herstellungsbeitrag richtet sich der Entstehungszeitpunkt nach der jeweiligen Satzung (regelmäßig: Anschlussmöglichkeit besteht und das Grundstück ist bebaubar/bebaut).

Merksatz

Die Beitragspflicht entsteht erst, wenn die Anlage fertig, gewidmet (bzw. anschießbar), satzungsmäßig geregelt und der Aufwand abgerechnet ist. Davor kann man rechtssicher gestalten; danach wird es bei Ablösungen heikel.

3. Ablösung: was ist das – und warum ist sie heikel?

Ablösungsvertrag bedeutet: Gemeinde und Grundstückseigentümer vereinbaren einen Ablösebetrag anstelle eines späteren Beitragsbescheids. Der spätere Beitrag soll dann nicht mehr erhoben werden. Die Zulässigkeit ist eng – und für Erschließungsbeitrag und Herstellungsbeitrag unterschiedlich geregelt:

| | Erschließungsbeitrag (Straße) | Herstellungsbeitrag (Wasser / Kanal) |
|-------------------------|---|---|
| Rechtsgrundlage Beitrag | Art. 5a BayKAG (→ §§ 127 ff. BauGB, Stand 8.9.2015) | Art. 5 BayKAG + gemeindliche Satzung (BGS-WAS / BGS-EWS) |
| Ablösung | § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB (über Art. 5a BayKAG) | Art. 5 Abs. 9 BayKAG; Näheres in der Beitragssatzung |
| Voraussetzung | vor Entstehung der Beitragspflicht; gemeindliche Ablösungsbestimmungen erforderlich | vor Entstehung; „angemessene Gegenleistung“; Regelung in der Beitragssatzung; kein Anspruch des Bürgers |
| Vorauszahlung | § 133 Abs. 3 S. 1 BauGB | Art. 5 Abs. 5 BayKAG |
| Festsetzungsverjährung | 4 Jahre (Art. 13 BayKAG i. V. m. §§ 169 f. AO) | 4 Jahre (Art. 13 BayKAG i. V. m. §§ 169 f. AO) |

Gemeinsame Grenze – das Offenlegungsgebot: Für beide Beitragsarten gilt, dass die Ablösebeträge im Kaufvertrag getrennt – also je für Erschließungsbeitrag, Wasserbeitrag und Abwasserbeitrag – ausgewiesen werden müssen. Andernfalls lässt sich nicht überprüfen, ob der Betrag nach der Satzung berechnet wurde (BVerwG, 01.12.1989 – 8 C 44.88; VGH BW, 26.06.2003 – 2 S 2567/01).

Nichtig ist die Ablösung insbesondere, wenn keine oder untaugliche Ablösungsregelungen bestehen, der Betrag „aus der Luft gegriffen“ ist oder „versteckt“ im Kaufpreis steckt (z. B. „Kaufpreis inkl. Erschließung“ ohne Aufschlüsselung).

Folge einer fehlerhaften Ablösung

Der Vertragsteil zur Ablösung oder der ganze Vertrag ist unwirksam.

Ergebnis: Streit, Rückabwicklungen, Vertrauensverlust.

4. Vorauszahlung: das robustere Instrument

Vorauszahlung heißt: Der Käufer zahlt einen Betrag im Voraus, der später mit dem tatsächlichen Beitrag verrechnet wird. Der Bescheid kommt trotzdem – die Vorauszahlung wird angerechnet. Auch hier ist die Grundlage je nach Beitragsart unterschiedlich:

- **Erschließungsbeitrag:** § 133 Abs. 3 S. 1 BauGB (über Art. 5a BayKAG).
- **Herstellungsbeitrag:** Art. 5 Abs. 5 BayKAG. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlass des Vorauszahlungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorauszahlung zurückverlangt werden.

Vorteile für Gemeinden:

- rechtlich deutlich weniger riskant als Ablösungen,
- keine speziellen Ablösungsbestimmungen nötig,
- Abrechnungsfragen (zu hoch / zu niedrig?) lassen sich später im Beitragsverfahren klären, nicht im Kaufvertrag.

Empfehlung

Für die meisten Fälle ist eine Vorauszahlungslösung (mit späterer Verrechnung) der sicherere Weg als eine „echte“ Ablösung. Dies gilt jedenfalls für die Straße.

5. Prüfung des Erschließungszustands vor jedem Vertrag

Bevor die Gemeinde im Kaufvertrag etwas zu Ablösung oder Vorauszahlung regelt, muss sie immer prüfen, in welchem Zustand die Erschließung tatsächlich ist – getrennt für Straße (Art. 5a BayKAG) und für Wasser/Kanal (Art. 5 BayKAG).

Praktische Checkliste:

| Prüfpunkt | Zu klären |
|---|--|
| Straße / Anlage technisch endgültig fertig? | Fahrbahn, Gehwege, Beleuchtung, Grünstreifen – oder noch Provisorien? |
| Straße bereits gewidmet? | Widmungsbeschluss gefasst und bekanntgemacht? |
| Gültige Satzungen vorhanden? | Erschließungsbeitragssatzung (Straße) und BGS-WAS/BGS-EWS (Wasser/Kanal) in Kraft? |
| Baukosten abgerechnet? | Letzte Unternehmerrechnung da, beitragsfähiger Aufwand bezifferbar? |
| Eigene Ablösungsregelungen? | Für Straße: gemeindliche Ablösungsbestimmungen; für Wasser/Kanal: Ablöseregelung in der Beitragssatzung? |

Werden mehrere Fragen mit **Ja** beantwortet (insbesondere: Anlage fertig, gewidmet/anschließbar, abgerechnet), ist die Beitragspflicht in aller Regel bereits entstanden – dann kommt eine „echte“ Ablösung kaum noch in Betracht.

- Es kann damit die Beitragspflicht zunächst bei der Gemeinde selbst entstehen.
- Fachleute sprechen von „Konfusion“ (Schuldner und Gläubiger sind dieselbe Person).
- In der Fachliteratur ist umstritten, ob dann noch ein Ablösungsvertrag mit dem Käufer zulässig ist.

Praxis

- Hier ist besondere Vorsicht geboten.
- Häufig besser: Erschließungs- und Anschlusskosten als preisbildenden Bestandteil offen ausweisen und Vorauszahlungen auf noch nicht entstandene Beiträge vereinbaren.

6. Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

Viele Gemeinden möchten sicherstellen, dass auf dem verkauften Bauplatz auch tatsächlich gebaut wird – und nicht nur spekuliert wird. Übliche Instrumente:

- **Bauverpflichtung:** Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb einer bestimmten Frist (z. B. 5 Jahre) ein Wohnhaus zu errichten.
- **Wiederkaufsrecht:** Wird nicht gebaut, darf die Gemeinde den Bauplatz zum vereinbarten Preis zurückkaufen.

Rechtlicher Rahmen: § 11 BauGB (städtebauliche Verträge; Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 BauGB), §§ 456 ff. BGB (Wiederkauf).

6.1 Die maßgebliche Entscheidung: BGH, Urt. v. 16.12.2022 – V ZR 144/21

Für die reine Bauverpflichtung **ohne** Kaufpreisverbilligung ist dies die Leitentscheidung. Der BGH hat entschieden:

- Eine Gemeinde darf den Verkauf eines Baugrundstücks von einer Bauverpflichtung abhängig machen und diese durch ein Wiederkaufsrecht absichern.
- Die Wirksamkeit setzt **nicht** voraus, dass das Grundstück unter dem Verkehrswert verkauft wird.
- Eine Bebauungsfrist von acht Jahren ist nicht unangemessen kurz.
- Fehlt eine vereinbarte Ausübungsfrist, gilt die gesetzliche Höchstfrist von **30 Jahren** (§ 462 Satz 1 BGB).

Wichtig für die Einordnung

Der BGH stellt – anders als noch das OLG München – für die Angemessenheit nicht mehr auf eine Kaufpreisverbilligung ab. Die zu Einheimischenmodellen ergangene Rechtsprechung (Bindungsdauer abhängig von der Subventionshöhe) ist auf die reine Bauverpflichtung nicht übertragbar. Beide Fallgruppen sind sauber zu trennen.

Bestätigend für Bayern: LG Memmingen, 07.07.2022 – 34 O 509/22 (5-jährige Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht mit 30-Jahres-Frist, Kaufpreis auf Marktniveau – angemessen), bestätigt durch OLG München, Hinweisbeschluss v. 19.10.2022 – 24 U 4414/22.

6.2 Praktisch kritisch: Was passiert nach Ausübung des Wiederkaufsrechts?

Mit Ausübung des Wiederkaufsrechts entsteht der Anspruch der Gemeinde auf **Rückübereignung**. Dieser Anspruch verjährt nach § 196 BGB in **zehn Jahren** – und zwar ab Fälligkeit, also ab Ausübung (BGH, Urt. v. 15.03.2024 – V ZR 224/22).

Risiko für die Gemeinde

Lässt die Gemeinde den Anspruch nach Ausübung mehr als zehn Jahre unverfolgt, kann der Käufer die Verjährung einwenden und nach § 886 BGB sogar die Löschung der Aufassungsvormerkung verlangen. Die Gemeinde verlöre das Grundstück trotz wirksam ausgeübten Wiederkaufsrechts.

Konsequenz: nach Ausübung zügig vollziehen; Sicherung möglichst über eine unwiderrufliche Aufassungsvollmacht, nicht allein über die Vormerkung.

6.3 Empfehlungen für die Vertragsgestaltung

| Punkt | Empfehlung |
|---|--|
| Baufrist | Regelmäßig 5 Jahre; 3 Jahre sind nach heutiger Marktlage zu knapp Ansicht: LG Memmingen, 07.07.2022 – 34 O 509/22 |
| Recht zu Aufforderung nach Ablauf der Bauverpflichtung | Erwerber bekommt das Recht nach Ablauf der Bauverpflichtung die Gemeinde aufzufordern das Wiederkaufsrecht auszuüben: <i>„Zudem stärkt die Möglichkeit der Klägerin, die Beklagte zur Ausübung des Wiederkaufsrechts mit einer Frist von drei Monaten verbindlich und endgültig aufzufordern (Ziff. XIX der notariellen Urkunde), ihre Dispositionsfreiheit im Rahmen der vertraglichen</i> |

| | |
|--|---|
| | <p><i>Zwecksetzung. So relativiert sich die an sich gegebene dreißigjährige Ausübungsfrist des Wiederkaufsrechts auf drei Monate ab schriftlicher Aufforderung durch die Klägerin. Deshalb wirkt als Mittel, ... um Unsicherheiten der Parteien zu verkürzen.... Vielmehr ist die Regelung auf zügige Erreichung des Vertragszwecks konzentriert und bedeutet keine unangemessene Benachteiligung oder gar Härte für die Klägerin.“</i></p> <p>LG Memmingen, 07.07.2022 – 34 O 509/22</p> |
| Ausübungsfrist für Wiederkauf | <p>Erhält die Gemeinde von dem Eintritt eines Wiederkaufsfalles Kenntnis, so ist das Wiederkaufsrecht hinsichtlich dieses Falles spätestens innerhalb von drei Jahren seit Kenntniserlangung durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auszuüben; andernfalls kann es insoweit nicht mehr ausgeübt werden. Die Frist läuft für jeden Wiederkaufsfall gesondert.</p> <p>Das schafft klare Verhältnisse.</p> |
| <p>Steuerlicher Hinweis</p> <p>Bei Rückabwicklung über das Wiederkaufsrecht stellen sich grunderwerbsteuerliche Fragen (Rückerwerb). Abstimmung mit Steuerberater erforderlich.</p> | |

7. Konkrete Empfehlungen für Bürgermeister

1. **Vor jeder Ablöse- oder Vorauszahlungsregelung:** zuerst den Erschließungszustand prüfen (Ziff. 5) und – getrennt für Straße und Wasser/Kanal – klären, ob die Beitragspflicht bereits entstanden ist.
2. **Lieber Vorauszahlung als riskante Ablösung:** Vorauszahlung vereinbaren, die später mit dem Beitrag verrechnet wird.
3. **Keine „All-inclusive“-Kaufpreise:** Formulierungen wie „Kaufpreis inkl. Erschließung, Wasser, Kanal“ vermeiden; Beträge je Beitragsart klar trennen und beschriften.
4. **Gemeindeeigene Baugebiete:** Entstehungszeitpunkt sorgfältig prüfen; bei Konfusionsrisiko Ablösung vermeiden, mit Kaufpreisgestaltung + Vorauszahlung arbeiten.
5. **Bauverpflichtung bewusst gestalten:** 5-Jahres-Baufrist als Standard; Wiederkaufsrecht fair ausgestalten; nach Ausübung zügig vollziehen.

8. Fazit

- In Bayern gelten zwei Beitragsregime: Straße nach Art. 5a BayKAG (→ §§ 127 ff. BauGB), Wasser/Kanal nach Art. 5 BayKAG und Satzung.
- Vor jeder vertraglichen Zusage muss die Gemeinde den tatsächlichen Erschließungsstand prüfen – getrennt nach Beitragsart.
- Ablösungsverträge sind ein Ausnahmeinstrument; klare Kaufpreise, transparente Vorauszahlungen und gut begründete Bauverpflichtungen sind regelmäßig der bessere Weg.
- Die Bauverpflichtung sollte 5 Jahre gewähren und es sollte eine Frist für die Ausübung vereinbart werden um klare Verhältnisse zu schaffen.

Verwendete Rechtsprechung, Normen und Fundstellen

BGH, Urt. v. 16.12.2022 – V ZR 144/21 (Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, 30-Jahres-Frist):
[dejure.org / bundesgerichtshof.de](https://dejure.org/bundesgerichtshof.de)

BGH, Urt. v. 15.03.2024 – V ZR 224/22 (Verjährung des Eigentumsverschaffungsanspruchs):
dejure.org

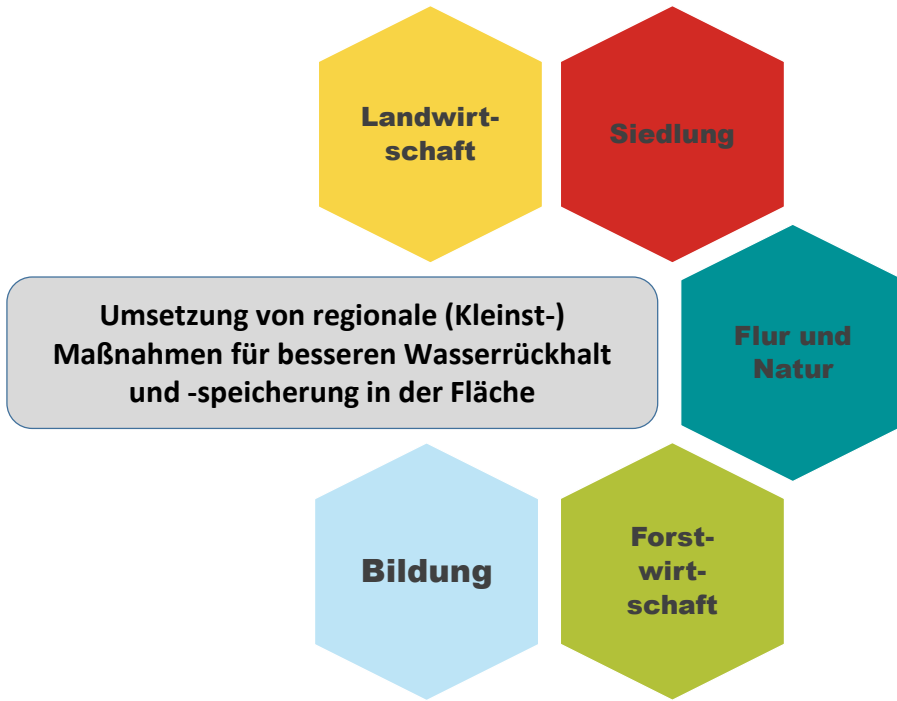
LG Memmingen, Endurt. v. 07.07.2022 – 34 O 509/22 (DNotI-Report 2022, 134–135):
dnoti.de

BVerwG, Urt. v. 21.01.2015 – 9 C 1.14 (Entstehung der Beitragspflicht):
bverwg.de

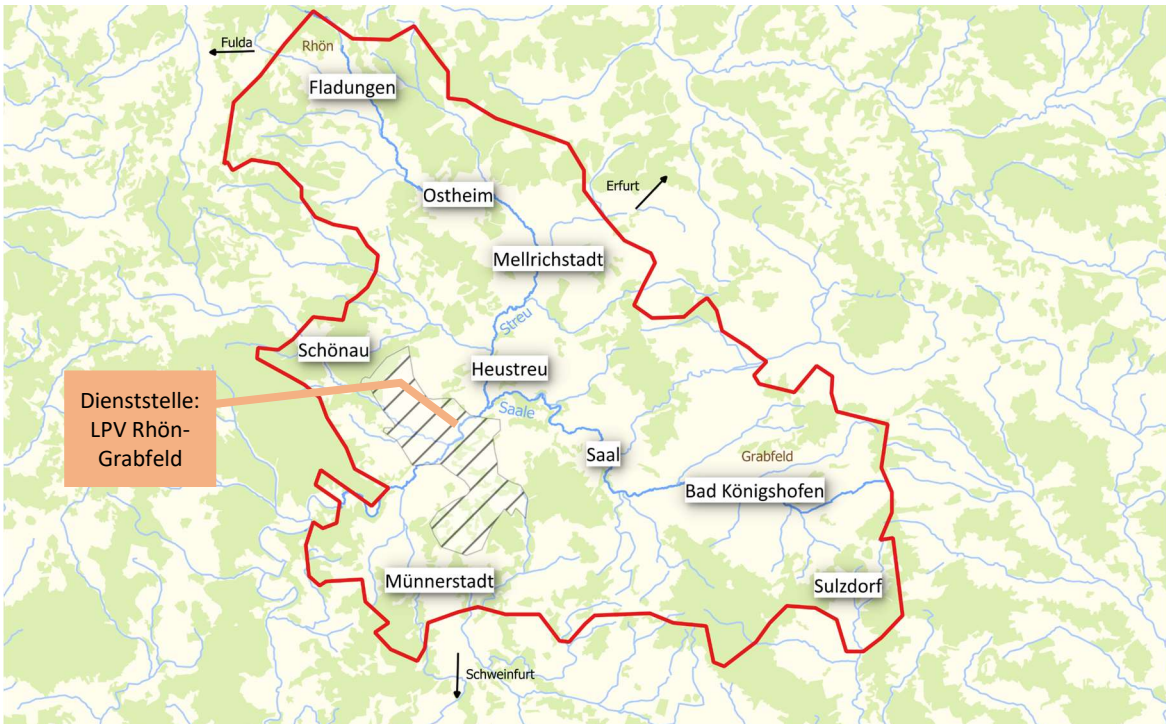
BVerwG, 27.01.1982 – 8 C 24.81 (Ablösung); **BVerwG, 01.12.1989 – 8 C 44.88** (Offenlegungsgebot / verdeckte Ablösung); **VGH BW, 26.06.2003 – 2 S 2567/01** (VBIBW 2004, 224 – Offenlegungsgebot, auch für KAG-Beiträge).

Normen: Art. 5, Art. 5a, Art. 13 BayKAG; §§ 127–135, 11, 462, 456, 459, 196, 200, 886 BGB; § 133 BauGB.

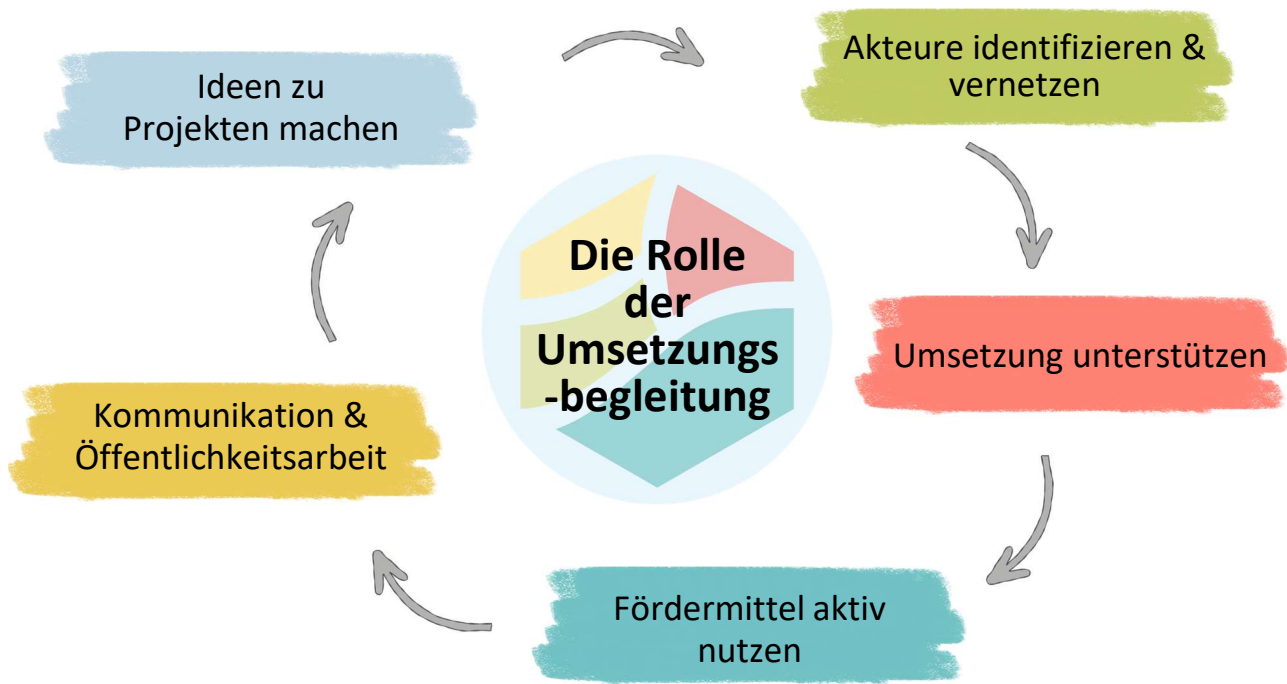
Dieses Handout dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine Einzelfallberatung. Für konkrete Gestaltungen bitte den Notar einbinden.



1



2



3

Aktuelles Forst

Anlage Feuchtbiotope Waldkörperschaft Wargolshausen, Aubstadt und Großeibstadt; Gemeinde Hohenroth; Privatperson aus Nordheim



4

Aktuelles Landwirtschaft

FlurNatur Projekt: Terrassierung



5

Aktuelles Flur und Natur

Anlage Feuchtbiotope in Oberwaldbehungen



6

Aktuelles Flur und Natur

Grabenrenaturierung Hendungen



7

Aktuelles Siedlungsbereich

Flutmulde Burglauer



8

Aktuelles Siedlungsbereich Regenrückhaltung in Heustreu



9

Aktuelles Siedlungsbereich „KlimaRäume“ Projekt Burgwallbach-Liesbach



10

Aktuelles Gewässer Renaturierung Els bei Unsleben




Gibt es bei Ihnen
noch Unterlagen
in der Schublade?

11

Öffentlichkeitsarbeit



- Instagram :  Schwammregion_StreuSaale
- Webseite:
<https://pv-rhoen-grabfeld.de/schwammregion-streu-saale>
<https://schwammregionen.bayern/>
- Auftaktveranstaltung und Vortragsreihe
- Flyer und weiteres Werbematerial
- Artikel in Gemeindeblätter/ Apps
- Imagefilm:
<https://youtu.be/cljmqOPa70g?si=bKq1XeqVgX-R2fFB>



12



Ausblick

- Vortragsreihe „Wasserspeichern in Haus, Hof und Garten“
 - Erweiterung auf Kommunen möglich?!
 - Vortragsreihe/Exkursionen zum Thema Landwirtschaft (Agroforst und Keyline)
- Anlage von weiteren Feuchtbiotopen/Tümpel
- Ingenieurbiologischer Workshop für Bauhöfe im Herbst
- Grabenpflegeworkshop und Ampelsystem für Bauhöfe
 -> **Fragebogen ALE, Rückmeldung bis 30.06 an mich**
- Projektabwicklung: Abgabe des ersten Fortschrittsberichts

13



Schwammlotsen

- Aufgaben:
 - Erfahrungen aus der Gemeinde zurückspielen
 - Fragen sammeln
 - Probleme melden
 - Erfolge dokumentieren
 - Bedarf erkennen
 - Informationen aus der Schwammregion weitergeben
 - lokale Akteure vermitteln (Landwirte, Bauhof, Feuerwehr, Schulen etc.)
- Ansprechpartner festlegen
 - Ökobeauftragter im Gemeinderat
 - Bauhof
 - Vorsitzende von einem Verein
 - Engagierte Bürger

In nächster Ratssitzung besprechen

➤ Bitte um Rückmeldung bis **30.06.2026**

14