

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES KIRCHDORF A. D. AMPER

Sitzungsdatum: Dienstag, 11.05.2021
Beginn: 19:31 Uhr
Ende: 21:03 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Herr Erster Bürgermeister Uwe Gerlsbeck

Mitglieder des Gemeinderates

Frau Regina Elzenbeck

Frau Elisabeth Hörand

Herr B. Sc. Johannes Kaindl

Herr Anton Pittner

Herr Albert Steinberger

Herr Thomas Steininger

Herr Florian Wastl

Herr Josef Weingartner

Herr Michael Firlus

anwesend ab TOP 2.3

Frau Claudia Reinmoser

Herr Andreas Schmitz

Herr Stefan Springer

Herr 2. Bürgermeister Helmut Wildgruber

Herr Matthias Achatz

Herr Martin Heyne

Frau Silvia Milburn

Schriftführer

Herr Florian Haider

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Zustimmung zum Sitzungsprotokoll der öffentlichen Sitzung vom 27.04.2021
2. Bauanträge
 - 2.1 Kirchdorf: Bergstraße: Neubau eines Geräteschuppens
 - 2.2 Helfenbrunn: Untere Dorfstraße: Aufteilung des bestehenden Wohnhauses in 2 Wohnungen, Anbau eines Hauswirtschaftsraums und Errichtung von Stellplätzen
 - 2.3 Helfenbrunn: An der Kapelle: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
3. Bauleitplanung
 - 3.1 Kranzberg: Behördenbeteiligung - Aufstellung eines Bebauungsplanes "Westliche Ringstraße"
4. Kindergarten-Anbau: Akustikmaßnahmen
5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Nr. BG/02/2021: Mögliche Erhebung Zweitwohnungssteuer
6. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Uwe Gerlsbeck eröffnet um 19:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kirchdorf a. d. Amper, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Kirchdorf a. d. Amper nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO fest. Ebenso, dass Zeit, Ort und Tagesordnung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgegeben worden sind.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Zustimmung zum Sitzungsprotokoll der öffentlichen Sitzung vom 27.04.2021

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem Protokoll der öffentlichen Sitzung vom **27.04.2021** ohne Einwendungen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Pers. beteiligt 0

2 Bauanträge

2.1 Kirchdorf: Bergstraße: Neubau eines Geräteschuppens

Sachverhalt:

Es wird der Neubau eines Geräteschuppens in Kirchdorf, Bergstraße, FINr. 98/4 beantragt. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Nebengebäude. Die Zufahrt erfolgt über die FINr. 98/5, die lt. Eigentümer durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch gesichert wurde.

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich. Nach Auffassung des Bauamtes stimmen jedoch die Abstandsflächen nicht.

Der Vorsitzende berichtet, dass die Zufahrt über ein Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert ist.

Auf Nachfrage von Herrn Schmitz, bejaht Herr Gerlsbeck, dass die mittleren Wandhöhen bei dem Antrag stimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Geräteschuppens auf der FINr. 98/4 zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Pers. beteiligt 0

2.2 Helfenbrunn: Untere Dorfstraße: Aufteilung des bestehenden Wohnhauses in 2 Wohnungen, Anbau eines Hauswirtschaftsraums und Errichtung von Stellplätzen

Sachverhalt:

Es wird die Aufteilung des bestehenden Wohnhauses in 2 Wohnungen, Anbau eines Hauswirtschaftsraums und die Errichtung von Stellplätzen beantragt. Das Anwesen liegt im Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Wohnhaus wird im Erdgeschoss an der Südseite mit einem Hauswirtschaftsraum (1,27 m x 5,10 m) und der Verbreiterung der Terrasse (1,73 m x 5,535 m) vergrößert. Die Abstandsflächen können eingehalten werden. Außerdem

werden zu den bereits vorhandenen Garagenstellplätzen zwei weitere Stellplätze geschaffen, so dass die Aufteilung in zwei Wohneinheiten möglich ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem Bauantrag (Aufteilung in zwei Wohneinheiten und Anbau eines Hauswirtschaftsraums) zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Pers. beteiligt 0

2.3 Helfenbrunn: An der Kapelle: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Helfenbrunn, An der Kapelle, FlNr. 3330/2 gestellt. Das Grundstück liegt nicht im Bebauungsplan „Dorfäcker“. Die Zufahrt muss noch hergestellt werden. Die Vorbesitzerin hat eine Vereinbarung mit der Gemeinde Kirchdorf getroffen, dass eine Zufahrt über die Ortsstraße „An der Kapelle“ erstellt und die dafür benötigte Fläche an den jeweiligen Grundstückseigentümer verkauft wird. Die Zufahrt ist somit gesichert. Ein Kanalanschluss wurde ebenfalls bereits vorgesehen, lediglich der Revisionsschacht ist noch zu errichten. Dies wird im Zuge der Herstellung der Grundstückseinfahrt hergestellt. Die Kosten dafür werden laut Vereinbarung umgelegt.

Mit dem Vorbescheid sollen nun verschiedene Fragen abgeklärt werden (s. Anlage). Problem bei diesem Grundstück ist, dass die Abstandsflächen von dem Haus Hofstraße 4 übernommen und im Grundbuch gesichert wurden. Deshalb soll das Haus soweit wie möglich Richtung Norden geschoben werden, damit die Abstandsflächen nicht mit einander kollidieren. Daher wurde jetzt erst mal ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Die Höhenentwicklung passt sich der näheren Umgebung an.

Für die Zufahrt hat der Bauwerber zwei verschiedene Varianten vorgeschlagen. Hier müsste der Gemeinderat entscheiden, welche Variante gewünscht wird oder ob dies dem Bauwerber überlassen wird. Wie auf dem Luftbild ersichtlich, hat der unten liegende Nachbar die Einfahrt im Norden seines Grundstückes. Die vorsorglich verlegte Kanalleitung für den Neubau befindet sich in unmittelbarer Nähe. Deshalb wäre es sinnvoll die Variante A als Zufahrt für das Baugrundstück zu favorisieren.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage vor und berichtet über den Gemeinderatsbeschluss vom 09.04.2019. An diesem Tag wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid für das Flurstück Nr. 3330/2 behandelt. Der Bürgermeister bekam seinerzeit den Auftrag, den Abschluss eines sog. Beitragsausgleichsvertrags mit dem Bauwerber zu klären. Dies wurde unter Einbeziehung des Bayerischen Gemeindetags geprüft. Ergebnis ist, dass hier aus rechtlichen Gründen kein Beitragsausgleichsvertrag abgeschlossen werden kann, da auf dem Grundstück bereits zuvor ein Baurecht bestand. Dies bedeutet, dass das Grundstück – auch wenn dieses nun eine Erschließung über die Straße „An der Kapelle“ erhalten hat, nicht mehr nachträglich zu einem Kostenausgleich für die Erschließung herangezogen werden kann.

Eine weitere Forderung des GR-Beschlusses aus 2019 war, dass die Abstandsflächen soweit wie möglich nach Norden gerückt werden.

Herr Wildgruber führt aus, dass das Haus grundsätzlich gut auf die Fläche passt. Er hat jedoch folgende vier Fragen:

- Ist der Telekom- und Wasseranschluss über die Straße Am Bergfeld möglich?
- Die Abstandsflächen sollten über das LRA Freising geprüft werden.
- Ist die Dachfarbe rot?
- Was spricht hinsichtlich der Einfahrt gegen die Variante B?

Der Vorsitzende ist der Ansicht, dass man die Spartenerschließung über die Str. Am Bergfeld realisieren kann. Hierfür sind dingliche Leitungsrechte über das Vorderliegergrundstück nötig. Man wird darauf hinweisen, dass das Landratsamt die Abstandsflächen prüft. Die Dachfarbe ist rot. Hier sollte sich dem benachbarten Bebauungsplan angepasst werden.

Herr Schmitz äußert sich, dass hinsichtlich der Erschließung jetzt genau das passiert ist, was man eigentlich ursprünglich verhindern wollte. Die frühere Grundstückseigentümerin wurde in der Vergangenheit mehrmals gebeten, sich an der Erschließung der Straße „An der Kapelle“ zu beteiligen. Herr Schmitz ist der Ansicht, man schaffe hier nun einen Präzedenzfall. Laut Auskunft der damaligen Eigentümerin war seitens der Gemeinde der Kauf des vorderhalb liegenden Grünstreifens als Verpflichtung zum Anschluss des Grundstücks an das Baugebiet gesehen worden. Der Kauf kam damals nicht zustande, da dies der seinerzeitigen Anliegerin zu teuer war.

Herr Steinberger ist ebenfalls verwundert, dass die Sache nun so einen Lauf nimmt.

Auf Nachfrage von Frau Hörand bestätigt der Vorsitzende, dass damals der Grünstreifen entlang der Straße An der Kapelle zum Verkauf im Gespräch war.

Herr Haider führt aus, dass man es seinerzeit versäumt hat, dass Grundstück per Bescheid an den Erschließungskosten zu beteiligen, was damals grundsätzlich möglich gewesen wäre und in der Hand der Gemeinde lag. (Entweder wäre der Grünstreifen vor dem Grundstück als Straßenbegleitgrünfläche öffentlich zum Straßenbestand gewidmet werden können oder die Gemeinde hätte der damaligen Eigentümerin ein Zufahrtsrecht über die private Grünfläche ermöglichen können. Im letzteren Falle wäre das Grundstück dann als sog. Hinterlieger erschlossen gewesen). Herr Gerlsbeck ergänzt, dass man heute nun keine rechtliche Handhabe mehr hat, das Grundstück nachträglich an den Erschließungskosten zu beteiligen.

Herr Pittner erinnert daran, dass es seinerzeit ein Thema war, dieses Grundstück zwingend über eine Zufahrt von Norden zu erschließen. Damals war ferner die Flächenversiegelung ein großes Thema. Herr Pittner bittet daher darum, die Vorgabe, dass die Zufahrt über Norden zu erfolgen hat, weiter zu verfolgen. Die Versiegelungsthematik könnte dergestalt gelöst werden, die Zufahrt mittels Rasengittersteinen anzulegen.

Herr Heyne sieht die Möglichkeit eines „Faustpfandes“ die Erschließung über die Straße An der Kapelle an eine Bedingung zu knüpfen, wenn der Grünstreifen nicht als Straßenbestand gewidmet ist und folglich die Grundstückseigentümerin auf ein Zufahrtsrecht von der Gemeinde angewiesen ist. Herr Heyne bittet daher darum, hier die Sachlage zu prüfen.

Frau Hörand äußert sich, dass sie ebenso nicht glücklich über die jetzige Situation ist. Die aktuelle Bauwerberin kann jedoch nichts für diese Situation. Ferner kann die Rechtslage nicht mehr durch die Gemeinde geändert werden. Sie spricht sich daher dafür aus, hier ein Bauvorhaben nicht zu verhindern, da die aktuelle Antragstellerin, die Erschließungskostenthematik nicht verschuldet hat.

Auf Nachfrage von Herrn Springer bestätigt Herr Gerlsbeck, dass der aktuelle Bauwerber zum heutigen Zeitpunkt mit keinen Erschließungskosten für die Straße An der Kapelle mehr herangezogen werden kann.

Herr Schmitz regt an, die Erschließung für die Leitungsrechte alternativ zu lösen, damit die neu gebaute Straße An der Kapelle nicht aufgebrochen werden muss. Ferner findet er die Variante B als Zufahrt schöner.

Herr Steinberger plädiert dafür, die Zufahrtsfrage offen zu lassen und hier dem Bauwerber die Wahl für seine bevorzugte Variante zu überlassen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage unter folgenden Auflagen zu:
 - Die Erschließung der Sparten (Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) hat

über das Vorderliegergrundstück oder alternativ über den gemeindlichen Grünstreifen zu erfolgen.

- Die Dacheindeckung ist in roter Farbe auszuführen.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt sowohl der in den Lageplänen dargestellten Variante A als auch der Variante B zum Baugrundstück zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 3 Pers. beteiligt 0

3 Bauleitplanung

3.1 Kranzberg: Behördenbeteiligung - Aufstellung eines Bebauungsplanes "Westliche Ringstraße"

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kranzberg hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Westliche Ringstraße“ beschlossen. Im Rahmen der Behördenanhörung werden u. a. auch die Nachbargemeinden beteiligt. Die Anhörungsfrist endet bereits am 07.05.2021.

Die Bebauung betrifft die Gemeinde Kirchdorf nicht. Daher wurde keine Fristverlängerung beantragt und der Gemeinderat wird hiermit über den Bebauungsplan informiert.

Kenntnis genommen

4 Kindergarten-Anbau: Akustikmaßnahmen

Sachverhalt:

Erforderliche AKUSTIKMAßNAHMEN in den beiden Gruppenräumen des Kindergartenbaus

Im Februar 2019 hatte das Bauamt während der Ausführung zum Anbau auf den Umstand hingewiesen, dass in der Planung des Architekten zu den hohen Gruppenräumen die Betrachtung zum erforderlichen Schallschutz in einem Kindergarten fehlt und dies zu Problemen führen wird.

Der 1. Bürgermeister hatte im späteren Verlauf für ein wohnlicheres Ambiente bereits Schallschutzvorhänge auf den Weg gebracht und über das Bauamt ausführen lassen.

Am 12.11.2019 hatte das Bauamt per schriftlichem Nachtrag in der Novembersitzung den Sachverhalt nochmals klargestellt und den Gemeinderat darauf aufmerksam gemacht, dass hier trotz der angeschafften Vorhänge weiterhin Handlungsbedarf besteht und bis dahin keine Schallmessung vollzogen wurde.

Am 08.03.2020 gab es zudem eine ARBEITSSICHERHEITSBEGEHUNG, wo ebenfalls der fehlende Schallschutz in den Gruppenräumen moniert ist:

Die Lärmmessung ergab max. 92 dB (A) zur Mittag Essenszeit.

Dieses bedeutet, dass die Räumlichkeiten einen Lärmbereich darstellen. Ab 85 dB (A) müssen Lärmschutz-Maßnahmen getroffen werden. Es wird dringend empfohlen zusätzlich Lärmschutzwürfel zu den Vorhängen zu installieren, um eine weitere Herabsetzung der Lärmbelastigung zu erreichen.

Ebenso wird eine kontinuierliche 8-Stunden Lärmmessung zur Feststellung der Dauerbelastung empfohlen.

Am 02.04.2020 hat das Bauamt zum Gesamtverlauf dieses anhaltenden Mankos eine interne Aktennotiz verfasst und nochmals nachgehakt. Im Haushalt 2020 waren für Akustikmaßnahmen beim Kindergarten keine Mittel im Haushalt eingestellt, weshalb die Umsetzung geschoben wurde.

Im Haushalt 2021 wurden bei der Haushaltsstelle 1.4640.9400 (Hochbau – Kindergartenanbau) im Zuge der Fertigstellung der Baumaßnahme ein Ansatz von 37.000 € für Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Am

01.02.2021 hat Herr Haider erklärt, dass es sich bei den Schallschutzmaßnahmen um eine Fertigstellungsmaßnahme für den Kindergartenanbau handelt. Die Maßnahme konnte daher trotz der Haushaltssperre weiter verfolgt werden. Daraufhin hat das Bauamt entsprechende Angebote und Stoffmuster eingeholt sowie den Auftrag vorbereitet.

Es wurden insgesamt drei Angebote für den Anbau durch das Bauamt eingeholt.
Ein schriftliches Angebot der Firma Org Delta liegt für BEIDE Gruppenräume vor:

Für beide Gruppenräume liegt das Angebot für Lieferung, inklusive Montage bei insgesamt
12.683,91 € brutto

Das Angebot beinhaltet nach erfolgter Akustik Analyse im Beisein des Bauamts:

Raumakustische Maßnahme für

- 1) Gruppenraum Nord mit 7,48 x 7,64 x 3,62/4,62 m
- 2) Gruppenraum Süd mit 7,48 x 7,64 x 3,62/4,62 m

bestehende Einrichtung: Akustikvorhang, Teppich, Möbel
empfohlene kombinierte Akustik-Lösung:

Je Gruppenraum

Decke: 4 abgehängte PET-Segel 2000 x 1000 x 50 mm und 6 Würfel 400x 400 x 400 mm mit farbigem Stoffbezug

Wand: 4 Stoff-Elemente, 1000 x 1000 x 100 mm

- Siehe nachfolgendes Schemabild. So ist der Sichtdachstuhl nur durch die Absorberelemente unterbrochen und diese Maßnahme stellt eine FINALE, ansprechende Lösung dar und erfüllt ebenfalls die Brandschutzvorschriften.



Schemadarstellung zur Akustikmaßnahme

Die Bauverwaltung empfiehlt die Umsetzung der Maßnahme zeitnah, damit der Arbeitsschutz umgesetzt ist. Zudem handelt es sich bei Gruppenraum Süd um eine Inklusionsgruppe.

Der Vorsitzende fasst die Beschlussvorlage zusammen und ergänzt, dass die zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen insbesondere für die Integrativgruppe bei den Kindern, die eine

Beeinträchtigung beim Gehör haben, wichtig ist. Daneben sind auch arbeitsschutzrechtliche Vorschriften zum Schutze des Personals zu beachten. Die Regulierung mit den Schallschutzvorhängen, die einen stolzen Preis hatten, reichte hier leider nicht aus.

Herr Springer fragt, warum die Linie auf dem in den Sitzungsunterlagen beigefügtem Schema außerhalb des Toleranzbereichs liegt. Der Vorsitzende kann diese Frage aus fachlicher Sicht nicht beantworten.

Herr Schmitz ist davon ausgegangen, dass die Angelegenheit mit den Akustikvorhängen abgeschlossen ist. Hätte man bereits vorher gemessen, hätte man wohl viel Geld sparen können.

Auf Nachfrage aus dem Gremium teilt der Vorsitzende mit, dass die durchgeführte Messung mit den Vorhängen erfolgte.

Auf die Frage von Herrn Schmitz, warum das Thema im vergangenen Jahr nicht weiter verfolgt wurde, teilt Hr. Haider mit, dass für weitere Schallschutzmaßnahmen im Haushalt 2020 keine Mittel eingestellt waren. Zudem wurde eine Haushaltssperre verhängt, so dass die Maßnahme hinten angestellt wurde.

Herr Heyne fragt, ob die Messung im gesamten Gebäude durchgeführt wurde oder auf den neuen Raum beschränkt ist. Herr Gerlsbeck teilt mit, dass die Messung nur in den neuen Räumlichkeiten des Anbaus durchgeführt wurde. Nur hier gab es weiterhin die Beschwerden seitens der Mitarbeiter. Im Altbestand, der seit 25 Jahren im Betrieb ist, gab es lärmtechnisch bisher keine Probleme. Ergänzend führt Herr Gerlsbeck aus, dass die Akustikprobleme auch aufgrund der hohen Raumhöhe verstärkt werden.

Frau Elzenbeck fragt, ob das vorgesehene Schallschutzgehänge mit den Reinigungskräften abgesprochen wurde. Der Vorsitzende verneint dies und führt aus, dass die Schallschutzausstattung wohl einmal im Jahr einer Grundreinigung unterzogen werden muss. Hier wird dann der Bauhof über Leitern unterstützen.

Für die Übergangszeit, bis die zusätzlichen Schallschutzelemente installiert sind, überlegt der Vorsitzende eine Schallampel einzusetzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf an der Amper beschließt die Umsetzung der vorgestellten Akustikmaßnahme gemäß Arbeitsschutzaufgabe an die Firma ORG DELTA aus Reichenbach/ Fils zum Bruttopreis von insgesamt **12.683,91 €** für beide Gruppenräume im Kindergartenanbau zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 1 Pers. beteiligt 0

5 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Nr. BG/02/2021: Mögliche Erhebung Zweitwohnungssteuer

Sachverhalt:

Antrag BG/02/2021

01.05.2021

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Gemeinderat Kirchdorf an der Amper
Antrag zur Gemeinderatssitzung am 11.05.2021
(hilfsweise zum nächsten stattfindenden "Krisen-Ausschuss")

Sachverhalt/Antrag: Evaluierung einer möglichen Zweitwohnungssteuer

Der Gemeinderat (hilfsweise: der „Krisen“-Ausschuss) möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Sachen „Mögliche Erhebung Zweitwohnungssteuer“ ein

* Evaluierung zu starten und dessen Auswertung so vorzulegen, dass

* eine Zweitwohnungssteuersatzung zu Beginn des 3. Quartals in 2021 eingeführt werden könnte,

wenn das Evaluierungsergebnis dies anrät.

Begründung:

EXKURS ZUR ZWEITWOHNUNGSSTEUER

Ziel der Zweitwohnungssteuer

Zahlreiche Kommunen bayernweit erheben eine Zweitwohnungssteuer. Die Begründung hierfür ist die notwendige Bereitstellung gemeindlicher Infrastruktur und deren Mitnutzung durch die Inhaber der Zweitwohnungen. Hierdurch entstehen den Kommunen Kosten, denen keine Einnahmen gegenüberstehen, da beim kommunalen Finanzausgleich nur Personen mit Hauptwohnung berücksichtigt werden. Für eine Person mit Nebenwohnung erhält die jeweilige Kommune keine Erträge aus der Einkommensteuer. Von der Zweitwohnungssteuer erhofft man sich daher entweder unmittelbar höhere Einnahmen (aus den Steuerzahlungen) oder mittelbar höhere Zuweisungen im Finanzausgleich (infolge von Ummeldungen zum Erstwohnsitz, die wiederum zu einem höheren Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer führen).

Auch Kirchdorf an der Amper erhält nur für Bürger/innen, die mit Hauptwohnsitz hier gemeldet sind, einen Anteil aus der Einkommensteuer, die diese an das Finanzamt geleistet haben. Für die Besitzer oder Nutzer von Zweitwohnungen fließen keine Zuweisungen. Die Bürger/innen mit Hauptwohnsitz tragen somit Kosten der gemeindlichen Infrastruktur und Einrichtungen, obwohl diese allen gleichermaßen zugutekommen – auch Zweitwohnungsinhabern. Die Zweitwohnungssteuer führt daher zu einem Belastungsausgleich. Soweit aufgrund der Steuererhebung eine Abmeldung der Zweitwohnung und die Anmeldung des Erstwohnsitzes in Kirchdorf erfolgt, würde sich auch dies positiv auf die Einnahmesituation auswirken, da die Gemeinde dann höhere Zuweisungen aus dem Finanzausgleich erhielte.

Funktionsweise der Zweitwohnungssteuer

Gegenstand der Zweitwohnungssteuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Dies gilt auch für nur vorübergehend genutzte Wohnungen.

Steuerpflichtig wäre jede natürliche Person, die im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Die Steuer würde als Jahressteuer erhoben. Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer ist der Mietwert der Wohnung (= Jahresrohmierte bzw. Jahresnettokaltmiete).

Der Steuersatz in den Kommunen liegt bayernweit zwischen 6,6% (Bischofsmais) und 20 % (Murnau); in der Regel beträgt er 10 %.

Die Berechnungsweise der Zweitwohnungssteuer illustriert folgendes Beispiel:

Eine Wohnung mit 70 qm Wohnfläche und 8,- € pro qm Kaltmiete ergibt eine Jahresnettokaltmiete von 6.720,- €. Bei einem Steuersatz von 10% muss der Zweitwohnungsinhaber eine jährliche Steuer von 672,- € entrichten.

Auswirkungen in Kirchdorf an der Amper

Da der Kämmerer in seinen Ausführungen zur Haushaltssatzung (Vorlage GDE/2021/0651) bei relativ konservativen Annahmen ein jährliches Steueraufkommen von ca. 73.000 Euro per Grobkalkulation in Aussicht gestellt hat und die Gemeinde in der Situation ist, ihre Einnahmesituation auf allen Ebenen optimieren zu müssen, scheint eine tiefere Evaluierung der Einführung einer solchen Steuer äußerst angebracht.

Bewusst wurde hier noch nicht die Einführung der Steuer beantragt, sondern ein Evaluierungsprozess, der – nach aktuellem Wissensstand – in den Erlass einer betreffenden Steuersatzung münden könnte.

ZUR EVALUIERUNG

Hier gibt es effektive und ressourcensparende Varianten, über die in der Sitzung kurz diskutiert werden kann.

Martin Heyne

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Heyne.

Herr Heyne stellt zunächst nochmals klar, dass mit diesem Antrag keine Einführung einer Zweitwohnungssteuer beantragt wird. Ob die Einführung Sinn macht, soll mit diesem Antrag durch den Start einer Evaluierung ermittelt werden. Er verweist auf die Aussage des Kämmerers in der Haushaltssitzung, wo nach der Grobschätzung mit jährlichen Einnahmen von rd. 73.000 € gerechnet werden könne.

Eine einfache Methode, eine Evaluierung zu starten, ist lt. Herrn Heyne, ein Fragebogen, der zunächst an alle Zweitwohnungsinhaber versendet wird. Aus Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass sich mit dem Fragebogen viele schnell ummelden werden und eine Bereinigung des Melderegisters stattfindet. Sodann sollte nach dem Evaluierungsergebnis entschieden werden, ob sich die Einführung der Steuer lohnt.

Der Vorsitzende führt aus, dass es sich bei den Zweitwohnungsinhabern im Gemeindegebiet häufig um Kinder von Kirchdorfern handelt, die ihre Heimatadresse als Zweitwohnsitz angegeben haben. Hier würde es bei einer Einführung schnell zu einer Bereinigung kommen. Ferner führt er aus, dass die von der Verwaltung bereits angestellten Voruntersuchungen ergeben haben, dass lediglich eine Gemeinde im Ampertal eine Zweitwohnungssteuer eingeführt hat. Nach den Erfahrungswerten dieser Gemeinde werden sich die Einnahmen auf eine mittlere bis obere vierstellige Summe belaufen. Ferner teilt der Vorsitzende mit, dass der Effekt, wie viele Erstwohnsitze dann von den Zweitwohnsitzen kommen werden, nicht gemessen werden kann. Für Studenten müsse zudem eine Befreiung vorgesehen werden, was die Zahl der Steuerpflichtigen massiv reduzieren wird. Weiter stellt die Umsetzung einen sehr großen Aufwand für die Verwaltung dar.

Auch Frau Hörand meint, dass die erst genannte Zahl sehr verlockend war; diese Einnahmen werden wir aufgrund der genannten Gründe jedoch nicht erreichen. Am Ende wird hier die Soße teurer als der Knödel sein, weshalb sie sich eindeutig gegen die Einführung einer Zweitwohnungssteuer ausspricht.

Herr Haider erläutert, dass die zum Haushaltsbeschluss im Gemeinderat genannten 73.000 € lediglich auf einer Grobschätzung beruhen. Hier wurde von einer durchschnittlichen monatlichen Nettomiete von 550 € und einem üblichen Steuersatz von 10 % ausgegangen. Diese Zahl wurde auf die Jahresnettomiete und der Anzahl der derzeit gemeldeten 136 Zweitwohnsitze hochgerechnet. Bei dieser Ermittlung wurden jedoch nicht die Abmeldungen, wenn es zur Einführung der Steuer kommt sowie die Anzahl der Studenten berücksichtigt. Allein die eintretende Auflösung der Zweitwohnsitze wird nach den Erfahrungen der Vergleichsgemeinde zu einem Rückgang von 30 – 40 % an den Zweitwohnsitzen führen. Ferner wird sich die Zahl durch die Befreiungskomponente für die Studenten nochmals spürbar nach unten korrigieren. Nach den Erfahrungen der Vergleichsgemeinde im Ampertal (4.000 Einwohner) werden sich die Einnahmen der Zweitwohnungssteuer auf einen mittleren vierstelligen Betrag pro Jahr belaufen.

Hr. Haider erläutert weiter, dass für die Basisermittlung zur Einführung der Steuer ein erheblicher Verwaltungsaufwand entsteht. Es fraglich, ob dieser mit dem vorhandenen Personal gestemmt werden kann. Er ergänzt, dass die Zweitwohnungssteuer darüber hinaus häufig in touristischen Gebieten zum Einsatz kommt. Hier macht es Sinn, da hier meist viele Ferienwohnsitze sind. In einer solchen Gegend ist Kirchdorf jedoch nicht.

Nach den bereits getätigten Vorprüfungen ist die Verwaltung daher der Ansicht, dass die Einführung einer Zweitwohnungssteuer für Kirchdorf in keiner Relation von Aufwand und Nutzen steht. Weiter weist Hr. Haider darauf hin, dass aufgrund des hohen Grundlagenermittlungsaufwands eine Einführung bis zum dritten Quartal 2021 zeitlich nicht machbar ist.

Frau Reinmoser und Frau Milburn sind der Ansicht, dass 150 Briefe mit dem Fragebogen schnell verschickt sind und keinen großen Aufwand darstellen.

Der Vorsitzende entgegnet, dass dies nicht so einfach ist. Schließlich müsse der Fragebogen erst einmal erstellt und sodann ausgewertet werden.

Herr Steinberger sieht dies ähnlich, da man nicht nur einen Fragebogen raus schicken und warten kann, was kommt. Man muss das Ganze auch begleiten.

Herr Heyne respektiert, dass die Grundlagenermittlung einen Aufwand darstellt. Hier soll jedoch zunächst nur geklärt werden, ob ein Fragebogen verschickt wird. Auf der Basis dieses Umfrageergebnisses wäre dann zu entscheiden, ob die Einführung einer Zweitwohnungssteuer Sinn macht.

Herr Schmitz bittet um eine sachliche Diskussion und das Thema hier nicht pressetechnisch „aufzuputschen“.

Herr Firlus regt an, die Einkommensgrenzen zu ermitteln, bis zu welcher Höhe eine Zweitwohnungssteuer erhoben werden darf. Wenn dann am Ende bereits die Hälfte der Personen wegfällt, ist die Steuer aus seiner Sicht nicht rentabel.

Herr Weingartner ist der Ansicht, wenn der Verwaltungsaufwand nicht so hoch wäre, dann hätten die Steuer schon alle Gemeinden eingeführt.

Herrn Pittner reichen die Ausführungen der Verwaltung. Danach ist er der Ansicht, dass eine Einführung einer Zweitwohnungssteuer nicht rentabel ist. Er bittet daher um Abstimmung in der Sache.

Auch Hr. 2. Bgm. Wildgruber ist der Ansicht, dass man das Thema entweder gescheit oder gar nicht angehen sollte. Hier denkt er jedoch, dass eine Zweitwohnungssteuer für Kirchdorf nicht nötig ist. Er bittet daher ebenfalls um Abstimmung über den TOP.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Sachen „Mögliche Erhebung Zweitwohnungssteuer“ eine Evaluierung zu starten und dessen Auswertung so vorzulegen, dass eine Zweitwohnungssteuersatzung zu Beginn des 3. Quartals in 2021 eingeführt werden könnte, wenn das Evaluierungsergebnis dies anräth.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 12 Pers. beteiligt 0 (abgelehnt)

6 Verschiedenes

Bekanntgaben:

-(Online)schulung und Klausurvorbereitung:

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Termin für die Schulung zum Abstandsflächenrecht am Sa., 05.06.2021 stattfinden wird. Herr Simon wird zum Thema Abstandsflächenrecht in Präsenz oder Online referieren. Auf Wunsch des Gremiums wird im Anschluss an diesem Termin die Klausurvorbereitung stattfinden. Hier sollen dann u. a. die Themen, die in der Klausur behandelt werden sollen, festgelegt werden.

- Gespräch mit Bürgerenergiegenossenschaft:

Der Vorsitzende berichtet über ein stattgefundenes Gespräch mit der Bürgerenergiegenossenschaft. In kommunaler Zusammenarbeit soll über die ILE mit der Genossenschaft ein Ladesäulen-Projekt mit 17 Ladestationen für Elektroautos umgesetzt werden. Jede Mitgliedsgemeinde soll vor dem Rathaus eine Ladesäule erhalten. In der nächsten Sitzung wird dieses Thema auf der Tagesordnung stehen. Dann gilt es u. a. zu entscheiden, ob die Gemeinde Mitglied bei der Bürgerenergiegenossenschaft wird.

Anfragen:

Frau Hörand:

Bittet darum, die Parksituation Am Stegenfeld zu prüfen. Durch die Baustellen Dorferneuerung und Freisinger Bank hat sich die Situation hier verschärft. Antwort Hr. Gerlsbeck: Die Verkehrsüberwachung kontrolliert hier regelmäßig. Ersichert ferner zu, dass er mit den von Frau Hörand angesprochenen Anliegern Gespräche führen wird.

Herr Steinberger:

Greift den Pressekommentar von Herrn Lorenz zur letzten Sitzung zum Thema Brotbackhaus auf. Er findet, der Kommentar war eine Themaverfehlung.

Herr Heyne bittet den Vorsitzenden einzuschreiten, wenn wie hier, Mitglieder mit Dritten interagieren, die kein Rederecht haben. Der Vorsitzende lässt die Meinung von Hr. Steinberger unkommentiert stehen.

Herr Heyne:

Berichtet von einer Sorge im Kindergarten, dass sich nach einer Herstellerinformation, die an die Gde. erging, die Fenster lösen können. Antwort Hr. Gerlsbeck: Der Architekt wurde über diesen Sachstand bereits informiert und in Haftung gesetzt. Darüber hinaus wurde die Fensterbaufirma bereits durch das Bauamt aufgefordert, die Mängel zu beheben

Bittet darum, dass die neue Unternehmenssatzung für das KU in der nächsten Sitzung behandelt wird.

beraten (DÜ)

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Uwe Gerlsbeck um 21:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kirchdorf a. d. Amper.

Für die Richtigkeit:

Uwe Gerlsbeck
Erster Bürgermeister

Florian Haider
Schriftführung