

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.11.2021
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:30 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 Thomas Steininger
Herr Florian Wastl
Herr Josef Weingartner
Herr Michael Firlus
Herr Andreas Schmitz
Herr Stefan Springer
Herr 2. Bürgermeister Helmut Wildgruber
Herr Matthias Achatz
Herr Martin Heyne

Schriftführer

Frau Elfriede Huber

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Herr Albert Steinberger	Entschuldigt
Frau Claudia Reinmoser	Entschuldigt
Frau Silvia Milburn	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Zustimmung zum Sitzungsprotokoll der öffentlichen Sitzung vom 12.10.2021
2. Bauanträge
 - 2.1 Helfenbrunn, Wildmoosstraße, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
 - 2.2 Esterndorf, Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Wiederaufbau des Betriebsleiterwohnhauses
3. ILE Ampertal, Informationen des Bürgermeisters
4. Bauleitplanung
 - 4.1 Grundsatzbeschluss Einbeziehungssatzung
 - 4.2 Städtebaulicher Vertrag bei Einbeziehungssatzung
5. Antrag Bündnis 90 - DIE GRÜNEN, Mülltrennung auf Friedhöfen
6. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Uwe Gerlsbeck eröffnet um 19:30 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 bei Zeit, Ort und Tagesordnung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgegeben worden ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Zustimmung zum Sitzungsprotokoll der öffentlichen Sitzung vom 12.10.2021

Sachverhalt:

Nach der Begrüßung gab Herr Bürgermeister Gerlsbeck folgende Erklärung ab:
Der Sitzungspunkt der nicht öffentlichen Sitzung bezüglich des Antrages des Schützenvereins Siegfried Nörting e.V. auf Zuschuss der Miete auf die nächste Gemeinderatssitzung verschoben werden muss. Der Schützenverein möchte, dass der Antrag in der öffentlichen Sitzung behandelt wird. Die erforderlichen Einverständniserklärungen zur Offenlegung der Vermögensverhältnisse des Vereins und des Mietvertrages mit dem Eigentümer des Gebäudes sind erst am Montag, 08.11.2021 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Eine ordnungsgemäße Ladung war daher nicht mehr möglich und der Sitzungspunkt muss daher auf die nächste Gemeinderatssitzung verschoben werden. Der Schützenverein wurde darüber informiert und es besteht Einverständnis damit.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 12.10.2021 ohne Einwendungen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Pers. beteiligt 0

2 Bauanträge

2.1 Helfenbrunn, Wildmoosstraße, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Sachverhalt:

In der Sitzung am 23.06.2020 wurde bereits der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Helfenbrunn, Wildmoosstraße, FINr. 3673/T behandelt (s. Anlage). Das Bauamt im Landratsamt hat nun jedoch moniert, dass die Abstandsflächen zur Nachbargarage nicht eingehalten werden. Daher ist eine Tektur erforderlich. Der Abstand zur Nachbargarage beträgt nun 5 m statt 4,50 m. Die Breite des Wohnhauses war bisher 10,74 m und hat sich auf 10,24 m verringert (s. neuer Eingabeplan).

Das wasserrechtliche Verfahren bleibt lt. Antragstellung gültig, da das Gebäude nun kleiner ist.

Nachdem bereits grundsätzlich dem Bauvorhaben zugestimmt wurde, kann nun der Tektur ebenfalls zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem Bauantrag –Tektur- zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Helfenbrunn, Wildmoosstraße, FINr. 3673/T zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 1 Pers. beteiligt 0

2.2 Esterndorf, Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Wiederaufbau des Betriebsleiterwohnhauses

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Wiederaufbau des Betriebsleiterwohnhauses in Esterndorf; FINr. 823 und 843 gestellt. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Es wurde bereits im Jahr 2019 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der jedoch vom Landratsamt Freising mangels Privilegierung abgelehnt wurde.

In dem Ablehnungsbescheid des Landratsamtes (s. Anlage) wurde u. a. ausgeführt, dass der Neubau zur Deckung des Wohnbedarfs für den Hofnachfolger in der geplanten Größe nicht notwendig ist, da noch ein weiteres Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten vorhanden ist.

In dem Bescheid des Landratsamtes wurde ein Urteil aus dem Jahre 2008 erwähnt. Hier wollte die Tochter der damaligen Betriebseigentümer ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus bauen, mit der Begründung, dass sie die Hofnachfolge antritt und den Betrieb für die Dauer von 18 Jahren pachtet. Das vorhandene Austragshaus wurde dem damals minderjährigen Bruder überschrieben, so dass dieses nicht mehr zur Verfügung stand. Die Baugenehmigung wurde abgelehnt.

Mittlerweile wurde die gesamte Hofstelle, inklusive dem bestehenden Austragshaus dem Antragsteller überschrieben. Aus dem Eingabeplan geht nur hervor, dass der Neubau dem Betriebsleiter dienen soll.

Grundsätzlich kann dem Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden, da es sich hier um einen Ersatzbau handelt. Die weitere Prüfung, u.a. auch die Privilegierung wird durch das Landratsamt vorgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem Antrag auf Vorbescheid unter der Voraussetzung zu, dass die Privilegierung vorliegt und das Landratsamt keine baurechtlichen Bedenken hat.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Pers. beteiligt 0

3 ILE Ampertal, Informationen des Bürgermeisters

Sachverhalt:

Frau Dr. Viktoria Ocvirk hat das Projektmanagement für die Öko-Modellregion im Kulturraum Ampertal übernommen und tritt die Nachfolge von Frau Hauzenberger an. Sie stellte sich dem Gemeinderat vor und führte aus, dass zur Zeit 11 Projekte laufen. Vor allem freut sie sich sehr auf die Zusammenarbeit mit Landwirten, Verarbeitern und Vermarktern und sieht sich als treibende Kraft der Öko- Modellregion, um den Ausbau von ökologisch bewirtschafteten Flächen für die Herstellung stark nachgefragter, regionaler und nachhaltiger Produkte, zu fördern.

Herr Schmitz fragte nach, ob es eine Förderung für das Anlegen und Pflegen von Blühflächen gibt. Herr Heyne hätte gerne gewusst, ob und welche Prioritäten gesetzt werden.

Frau Ocvirk erklärte, dass es aktuell 2 neue Fördertöpfe für die Öko-Modellregion gibt, sie sich aber erst einen Überblick verschaffen muss und dann können auch Prioritäten gesetzt werden.

Kenntnis genommen

4 Bauleitplanung

4.1 Grundsatzbeschluss Einbeziehungssatzung

Sachverhalt:

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde der Entwurf für einen Grundsatzbeschluss zum Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB beraten. Die Anregungen der Gemeinderäte wurden nun in die Vorlage eingearbeitet und der Grundsatzbeschluss steht nun zu Abstimmung.

Herr Schmitz regte an, den Grundbesitz (Punkt II, 2. Absatz des Grundsatzbeschlusses) auf das Gemeindegebiet Kirchdorf zu beschränken, da eine Überprüfung schwierig ist. Es erfolgte eine Abstimmung darüber. Ergebnis 11 : 3 für die Beibehaltung der jetzigen Version.

Herr Schmitz fragte weiter nach, wie das praktisch aussehen soll, wenn die Größe auf max. 500 m² begrenzt wird. Der Bürgermeister erklärte, dass die bebaubare Fläche max. 500 m² betragen soll, die übrige Fläche wird dann als Grünfläche ausgewiesen. Sollte die Fläche so groß sein, dass zwei Bauplätze entstehen können, dann soll in Anlehnung an das „Einheimischenmodell“ ein Erwerb durch die Gemeinde möglich sein.

Herr Schmitz findet die Verwaltungsgebühr zu niedrig angesetzt. Der Bürgermeister meinte dazu, dass auch bei Bauanträgen manchmal ein erhöhter Aufwand bei der Verwaltung erforderlich ist. Bei sehr hohem Aufwand besteht die Möglichkeit die Verwaltungsgebühr angemessen zu erhöhen (Punkt III, Absatz 2).

Grundsatzbeschluss Einbeziehungssatzungen

I. Sachverhalt:

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper hat sich entschieden, künftig auch das Instrument einer Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB zu nutzen, um geeignete Flächen für die Deckung des Wohnbedarfs für die örtliche Bevölkerung zu schaffen, da es immer schwieriger wird im Speckgürtel von München für die einheimische Bevölkerung ein Baugrundstück zu erwerben. Es sollte aber vermieden werden, dass die Einbeziehungssatzung bei Miet- und Spekulationsobjekten verwendet wird und es soll Ungerechtigkeiten gegenüber den Grundstückseigentümern bei Schaffung von Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanes vermeiden.

II. Grundsätzliches:

Der Grundsatzbeschluss gilt nur für den Erlass von Einbeziehungssatzungen und ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages, der mit dem Eigentümer abgeschlossen wird. Mit dem Grundsatzbeschluss soll eine Bauverpflichtung mit Ankaufsrecht der Gemeinde geregelt werden. Die Gemeinde Kirchdorf wird sich nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages das Ankaufsrecht notariell sichern.

Grundsätzlich wird keine Einbeziehungssatzung verfolgt, wenn die Person bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes ist.

Dies gilt entsprechend, wenn ein in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit dem Eigentümer lebendes Familienmitglied (Ehegatte, Lebenspartner, Kind(er), Eltern(teil)) Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Eigentümer und die mit ihm in künftiger Haushaltsgemeinschaft lebenden Familienmitglieder gewährleisten.

Zumutbare Wohnungsgrößen sind:

Einpersonenhaushalt 50 m²

Zweipersonenhaushalt 65 m²

Dreipersonenhaushalt 75 m²

Vierpersonenhaushalt 90 m²

Fünfpersonenhaushalt 105 m²

Für jede weitere Person 15 m² mehr

Besitz der Eigentümer und die zum Zeitpunkt der Antragstellung ständig in seinem künftigen Haushalt lebenden Angehörigen einen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz, eine Eigentumswohnung, ein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht, kann er zugelassen werden, wenn er den Besitz zum genannten Zweck veräußert. Ein entsprechender Nachweis der Veräußerung ist spätestens 3 Monate nach Fertigstellung des Wohnhauses zu erbringen. Im Falle der Zuwiderhandlung ist die Vorteilnahme, welche aus den Vergünstigungen durch den Satzungsbeschluss resultiert, nachzutragen und entsprechend den Bestimmungen des KAG zu verzinsen.

Grundsätzlich wird für den Eigentümer nur eine bebaubare Fläche mit einer max. Größe von 500 m² im Rahmen einer Einbeziehungssatzung geschaffen. Dies erfolgt in Anlehnung an das zukünftige Einheimischenmodell (europäisches Recht). Bei einer größeren Fläche hat die Gemeinde den Anspruch ein Miteigentum zu erwerben.

Mit der Bezeichnung „die Gemeinde“ oder „der Ankaufsberechtigte“ ist die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper gemeint.

Mit „Satzung“ ist eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB gemeint.

Stellt die Gemeinde eine Satzung auf, so sind nachfolgende Verpflichtungen einzuhalten.

Im Grundsatzbeschluss wird klargestellt, dass in dieser Aussage keine Verpflichtung seitens der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper zur Aufstellung einer Satzung enthalten ist.

Mit der Bezeichnung „Fristbeginn“ ist nachstehend der Zeitpunkt gemeint, zu dem die Satzung rechtskräftig ist (= Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).

Die nachstehend erwähnte Drei-Jahresfrist ist ab dem Fristbeginn zu rechnen.

Mit der Bezeichnung „Gebäude“ ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (max. 1/4 der Gesamtwohnfläche) gemeint.

III. Kostenübernahme durch den Eigentümer und salvatorische Klausel

Der Eigentümer hat der Gemeinde die Kosten gegen Zahlungsnachweis bzw. durch Kostenübernahme zu ersetzen, die der Gemeinde infolge der Erstellung der Planunterlagen für die Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung beim beauftragten Architekturbüro und ggf. dem Landschaftsplaner entstehen. Neben diesen Aufwendungen hat der Eigentümer die zur Verwirklichung der Planungsvorhaben bei der Gemeinde verursachten Verwaltungskosten, Auslagen sowie sonstige Kosten für evtl. zusätzlich erforderliche Leistungen (z.B. Gutachten, Baugrunduntersuchungen, Höhenvermessungen etc.) zu erstatten. Die Verwaltungskosten werden pauschal festgesetzt mit 500, -- EUR pro Wohnhausparzelle. Zusätzlich zu den anfallenden Herstellungsbeiträgen und Hausanschlusskosten (z. B. Revisionsschacht) nach KAG sind die Kosten für die wasser- und abwassertechnische Erschließung für das Grundstück zu zahlen. Sollte der Abschluss einer Sondervereinbarung hierzu erforderlich sein, so verpflichtet sich der Eigentümer bereits jetzt, diese zu unterzeichnen. Darüber hinaus sind die Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich, Vermessung der Grundstücke und sonstige

erforderliche Erschließungsanlagen bzw. deren Verlegung vom Eigentümer zu tragen. Die Abrechnung kann zur Abkürzung der Zahlungswege direkt zwischen dem Planer und dem Eigentümer erfolgen. Kommt der Eigentümer etwaigen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Planer in dieser Angelegenheit nicht oder nicht fristgemäß nach, so ist die Gemeinde berechtigt, auf entsprechenden Hinweis des Planers das weitere Verfahren zur Bauleitplanung ohne Ersatzansprüche des Eigentümers einzustellen.

Sofern durch Einwendungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange oder im Rahmen der Bürgerbeteiligung ein erheblicher, zusätzlicher Verwaltungsaufwand nötig wird, ist die Gemeinde berechtigt, den Verwaltungskostenbeitrag angemessen zu erhöhen. Hierbei sind insbesondere wiederholte Behandlungen im Gemeinderat ein Anhaltspunkt für die Bemessung des zusätzlichen Aufwandes. Eine Sicherung dieser Zahlungsverpflichtung soll nicht erfolgen.

Im Vertrag wird eine salvatorische Klausel aufgenommen:

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam oder nichtig sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder nichtige Bestimmungen dieses Vertrags durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem in den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen enthaltenen Regelungsgehalt in rechtlich zulässiger Weise entsprechen. Entsprechendes gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung der Vertragslücke verpflichten sich die Vertragsparteien auf die Ergänzung einer angemessenen Regelung, die nach ihrem Regelungsgehalt dem entspricht, was die Vertragsschließenden nach dem Sinn und Zweck des Vertrags bestimmt hätten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre.

IV. Ankaufsrecht:

Das Vertragsgrundstück (Geltungsbereich Satzung) soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung, um für die einheimischen Grundstückseigentümer bzw. dessen Familien ein Baurecht zur Wohnbebauung zu schaffen, von der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper überplant werden.

Der Eigentümer übernimmt hiermit gegenüber der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper folgende Verpflichtungen bzw. räumt ihr folgende Rechte ein:

1. Der Eigentümer verpflichtet sich das Gebäude innerhalb von drei Jahren bezugsfertig zu errichten. Die Frist für die Bebauung kann von der Gemeinde in Härtefällen verlängert werden.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich das Gebäude bis zum Ablauf von 15 Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, nicht anderen zur (räumlichen) überwiegenden Nutzung zu überlassen. Hiervon ausgenommen ist jedoch die Nutzung durch Familienangehörige in gerader Linie.
3. Der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper steht ein Ankaufsrecht für den Fall zu, dass einer der nachstehenden aufgeführten Tatbestände eingreift, nämlich:
 - a. Nicht innerhalb von 3 Jahren ein bezugsfertiges Gebäude errichtet wurde.
 - b. Das Vertragsgrundstück ohne Zustimmung der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper ganz oder auch nur teilweise weiterveräußert wird oder das Eigentum hieran sonst wie – z.B. auch durch Erbfolge – auf andere übergeht; der Erwerb durch Familienangehörige im Sinne von Ziffer 2 ist hiervon jedoch ausgenommen, löst also das Ankaufsrecht nicht aus.
 - c. Das auf dem Vertragsgrundstück zu errichtendem Gebäude (räumlich) überwiegend durch andere Personen als dem heutigen Eigentümer oder seine Familienangehörige im

Sinn von Ziffer 2 genutzt, insbesondere bewohnt wird und diese Nutzung trotz schriftlicher Abmahnung des Verkäufers nicht unverzüglich eingestellt wird.

Das Ankaufsrecht besteht im Fall a) bis c) nur dann, wenn der jeweilige Tatbestand innerhalb der nächsten 15 Jahre, gerechnet ab Bezugsfertigkeit eintritt.

Als Weiterveräußerung im Fall b) gilt jedes Rechtsgeschäft, durch welches es einem Dritten rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, das Vertragsgrundstück auf eigene oder fremde Rechnung zu verwerten oder zu nutzen. Als Weiterveräußerung gilt namentlich:

- Der Abschluss eines Veräußerungs-, insbesondere Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrages,
- Die Einräumung eines Kaufangebotes, eines Ankaufsrechtes oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhandstellung,
- Die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einer Grunddienstbarkeit, eines Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechtes sowie der Abschluss von Miet-, Pacht- oder Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden,
- Die Anordnung eines Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahrens, die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens oder die Ablehnung eines solchen Verfahrens durch das zuständige Gericht mangels Masse.

Dabei ist es unerheblich, ob die Wirkungen der Veräußerung sofort oder erst nach Ablauf der vorgenannten Fünfzehnjahresfrist eintreten oder ob die Veräußerung durch den heutigen Eigentümer oder erst durch einen Rechtsnachfolger erfolgt.

Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrages samt Auflassung, Vormerkung

1.) Die Vertragsteile sind einander verpflichtet, bei Ausübung des Ankaufsrechtes den entsprechenden Kaufvertrag unverzüglich abzuschließen und die Auflassung vorzunehmen.

Im Rahmen dieser dann abzuschließenden Kaufvertragsurkunde ist der diesen Kaufvertrag beurkundende Notar anzuweisen, dass die Auflassung dem Grundbuchamt erst dann vorgelegt werden darf, wenn ihm gegenüber dem Nachweis erbracht wurde, dass der gesamte dann geschuldete Kaufpreis an den Eigentümer entrichtet wurde; bis dahin dürfen beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen nur ohne den Abschnitt der Auflassung erteilt werden.

2.) Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundbesitz ist bereits jetzt an dem Grundbesitz gemäß Abschnitt I eine Vormerkung im Grundbuch für die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper einzutragen, dies wird bewilligt und beantragt.

Die Vormerkung erhält nächstfolgende Rangstelle.

Der Notar hat bzgl. der Rangstelle insbesondere über Folgendes belehrt:

Der Nachrang hinter einem Grundpfandrecht kann im Falle einer Zwangsversteigerung zum Erlöschen der nachrangigen Rechte führen. Diese erhalten aus dem Versteigerungserlös einen Wertersatz nur, soweit vom Versteigerungserlös nach Befriedigung der vortretenden Rechte und der sonst vorgehenden Rechte etwas übrigbleibt. Der Betrag vorgehender Grundpfandrechte kann sich infolge der vorbehaltenen Zinsen und Nebenleistungen erheblich erhöhen, z.B. auf das Doppelte.

3.) Die Gemeinde verpflichtet sich zur Aufgabe ihrer Rechte und Löschung der Vormerkung, wenn hinsichtlich des Vertragsbesitzes nicht bis spätestens innerhalb von 5 Jahren ab heute gerechnet eine entsprechende Satzung in Kraft getreten ist.

V. Ankaufpreis:

Der Ankaufspreis pro m² Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt:

- Für Wohnbauflächen lt. Satzung: 50% des aktuellen Preises zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts lt. Bodenrichtwertliste Landratsamt Freising für Wohnbauflächen im Bereich des Grundbesitzes.
- Für nicht Wohnbauflächen lt. Satzung (z.B. Ortsrandeingrünung, Schutzstreifen, Blumenwiesen, etc.): Aktueller Preis zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts lt. Bodenrichtwertliste Landratsamt Freising für Ackerflächen im Bereich des Grundbesitzes.

Die Zahlung des Ankaufspreises hat zinslos Zug um Zug gegen Erfüllung der Übertragungsverpflichtung durch den Ankaufsverpflichteten zu erfolgen, nicht jedoch vor dem Abschluss der vorgenannten Wertermittlung und nicht vor der Sicherung der vom Ankaufsverpflichteten geschuldeten Lastenfreistellung und nicht vor der Räumung des betroffenen Objektes.

Der Ankaufsberechtigte kann, soweit der Ankaufspreis zur vorgenannten Lastenfreistellung benötigt wird, diesen unmittelbar an die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger bezahlen; dem Ankaufsverpflichteten steht alsdann insoweit kein Zahlungsanspruch an sich selbst zu.

Der Ankaufverpflichtete hat das Vertragsobjekt im Fall der Ausübung des Ankaufsrechts unverzüglich auf seine Kosten lastenfrei zu stellen und an den Ankaufsberechtigten zu übereignen.

Er hat das Vertragsobjekt innerhalb von einem Monat nach Ausübung des Ankaufsrechts zu räumen bzw. dafür zu sorgen, dass es durch den Ankaufsberechtigten wieder frei genutzt werden kann.

Weitere Aufwendungen einschließlich der Aufwendung zur Errichtung von Gebäuden (§ 459 BGB) des Eigentümers auf dem Vertragsgrundstück hat die Gemeinde nur insoweit zu ersetzen, als sich durch sie der Wert des Vertragsgegenstands in der Zeit der Ausübung des Ankaufsrechts gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat. Die Ermittlung der werterhöhenden Aufwendungen soll über den Gutachterausschuss des Landratsamtes Freising erfolgen.

Der Ankaufverpflichtete trägt die bei Ausübung des Ankaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern.

Die Gemeinde verpflichtet sich im Gegenzug dazu, dass erworbene Grundstück nur im sogenannten „Einheimischenmodell“ weiter zu veräußern oder für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen.

Weitere Festlegungen für den Inhalt des bei Ausübung des Ankaufsrechtes abzuschließenden Kaufvertrages sollen in der Urkunde trotz Empfehlung des Notars nicht erfolgen; im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Wiederkaufsrecht entsprechend.

Verpflichtung zum Rangrücktritt:

Die Gemeinde verpflichtet sich mit der zu ihren Gunsten zur Eintragung kommenden Vormerkung auf Kosten des Eigentümers hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) Grundpfandgläubiger muss eine deutsche Bank, Sparkasse, Bausparkasse, Versicherung oder ein sonstiges Kreditinstitut sein, das der deutschen Banken- oder Versicherungsaufsicht unterliegt;
- b) die Eintragung der Grundpfandrechte darf nicht zu einer Belastung führen, welche die für die vorgenannten Finanzierungsgläubiger üblichen Beleihungsgrenzen übersteigt und
- c) die aufzunehmenden Finanzierungsmittel müssen nachweislich der Bebauung des Vertragsgrundstücks dienen. Das Finanzierungsinstitut hat sich dementsprechend gegenüber der Gemeinde zu verpflichten, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken oder einem von ihnen vorzunehmen und das Grundpfandrecht entweder nicht abzutreten oder die eingegangenen Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Die Kosten für den Rangrücktritt trägt in jedem Fall der Eigentümer.

Ergänzungen für den Fall der Benennung eines Dritten:

Anstelle des Verlangens der Übereignung des Bauplatzes an sich selbst gemäß den vorstehenden Bestimmungen kann die Gemeinde auch einen Dritten benennen, an den der Eigentümer den Bauplatz dann verkaufen muss.

Wenn das Kaufverlangen gestellt wird und die Gemeinde dabei einen Dritten benennt, ist der Eigentümer verpflichtet, den Bauplatz an den Dritten zu den Bestimmungen der gegenwärtigen Urkunde zu verkaufen.

Der Eigentümer ist dann verpflichtet, unverzüglich den entsprechenden Vertrag mit dem Dritten abzuschließen.

Die Gemeinde ist dann verpflichtet, dafür zu sorgen, dass dieser Dritte unverzüglich den entsprechenden Kaufvertrag abschließt.

Wenn die Gemeinde demgemäß einen Dritten benennt, dann ist der Kaufvertrag so abzuschließen, dass

a) in ihm eine ebensolche Bauverpflichtung samt Ankaufsrecht aufgenommen wird, wie sie in der gegenwärtigen Urkunde enthalten ist, wobei alle Bestimmungen der gegenwärtigen Urkunde wieder entsprechend aufzunehmen sind. Die Frist für die Bauverpflichtung bleibt unverändert. Der Kaufvertrag mit dem Dritten ist dann entsprechend abzuschließen, ebenso gilt wieder die 15-Jahresfrist, die dann ab dem Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten zu rechnen ist.

b) die in Ziffer IV. erwähnten Zahlungen, soweit sie die Gemeinde tragen müsste, der Dritte zu tragen hat und Vorauszahlungen diesem zustehen und Rückzahlungsansprüche an diesen abgetreten werden,

c) die Kosten des aufgrund des Kaufverlangens abzuschließenden Kaufvertrags, seiner Genehmigung und seines Vollzugs, der Katasterfortführung, der behördlichen Bescheinigungen, die der Notar zu dem abschließenden Kaufvertrag einholt, der Auflassung, ihrer Genehmigung und ihres Vollzugs, sowie eine für den dann abzuschließenden Kaufvertrag anfallende Grunderwerbsteuer der Dritte zu tragen hat.

Wenn der Kaufvertrag aufgrund Benennung seitens der Gemeinde nicht mit diesem, sondern mit einem Dritten abgeschlossen wird, hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass diese Kaufpreiszahlung stattdessen durch diesen Dritten erfolgt.

Kosten, Steuern:

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer Genehmigung, ihres Vollzugs, des aufgrund des Kaufverlangens abzuschließenden Kaufvertrags, seiner Genehmigung und seines Vollzugs, der Katasterfortführung, und der behördlichen Bescheinigung, die der Notar zu dieser Urkunde und dem abzuschließenden Kaufvertrag einholt, der Auflassung, ihrer Genehmigung und ihres Vollzugs, sowie eine anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Eigentümer.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper hat vorstehenden Grundsatzbeschluss am 09.11.2021 beschlossen und ist mit sofortiger Wirkung gültig.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem vorliegendem Grundsatzbeschluss zum Erlass von Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Pers. beteiligt 0

4.2 Städtebaulicher Vertrag bei Einbeziehungssatzung

Sachverhalt:

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrages bei Einbeziehungssatzungen vorgestellt. Der Vertrag wird mit dem Bauwerber abgeschlossen, wenn baurechtlich eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB möglich ist. Bestandteil des Vertrages ist der Grundsatzbeschluss, der im vorangegangenen TOP beschlossen wurde.

Das Ankaufsrecht durch die Gemeinde (s. Grundsatzbeschluss) muss durch Notarvertrag geregelt werden. Der vorliegende städtebauliche Vertrag wird bei Erstabschluss dem Notar zur Prüfung vorgelegt.

Städtebaulicher Vertrag
zur Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren zur
Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. für

Zwischen der

Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper
vertreten durch den **1. Bürgermeister Herrn Uwe Gerlsbeck**
- nachfolgend kurz „**Gemeinde**“ genannt -

und

- nachfolgend kurz „**Bauwerber**“ genannt -
wird folgender **städttebaulicher Vertrag** geschlossen:

§ 1 Baugebiet und Baumaßnahmen

Der Bauwerber möchte auf der Fl.Nr. _____ Gemarkung Kirchdorf a. d. Amper für sich ein Wohnhaus errichten. Für die Genehmigung dieses Bauvorhabens ist die Aufstellung der Einbeziehungssatzung _____ erforderlich. Zusätzlich ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bei der Durchführung des Verfahrens entstehen der Gemeinde erhebliche Aufwendungen, die nicht durch Beiträge und Gebühren, insbesondere auch nicht durch die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, finanziert werden können. Es sind dies in erster Linie die Kosten für die Erstellung der Einbeziehungssatzung, sowie sonstige Kosten. Die baldige Verwirklichung des Vorhabens liegt im dringenden Interesse des Bauwerbers.

§ 2 Kostenübernahme durch den Bauwerber

Der Bauwerber hat der Gemeinde die Kosten gegen Zahlungsnachweis bzw. durch Kostenübernahme zu ersetzen, die der Gemeinde infolge der Erstellung der Planunterlagen für die Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung beim beauftragten Architekturbüro und ggf. dem Landschaftsplaner entstehen. Neben diesen Aufwendungen hat der Bauwerber die zur Verwirklichung der Planungsvorhaben bei der Gemeinde verursachten Verwaltungskosten, Auslagen sowie sonstige Kosten für evtl. zusätzlich erforderliche Leistungen (z.B. Gutachten, Baugrunduntersuchungen, Höhenvermessungen etc.) zu erstatten. Die Verwaltungskosten werden pauschal festgesetzt mit 500, -- EUR pro Wohnhausparzelle. Zusätzlich zu den anfallenden Herstellungsbeiträgen und Hausanschlusskosten (z. B. Revisionsschacht) nach KAG sind die Kosten für die wasser- und abwassertechnische Erschließung für das Grundstück zu zahlen. Sollte der Abschluss einer Sondervereinbarung hierzu erforderlich sein, so verpflichtet sich der Bauwerber bereits jetzt, diese zu unterzeichnen. Darüber hinaus sind die Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich, Vermessung der Grundstücke und sonstige erforderliche Erschließungsanlagen bzw. deren Verlegung vom Bauwerber zu tragen. Die Abrechnung kann zur Abkürzung der Zahlungswege direkt zwischen dem Planer und dem Bauwerber erfolgen. Kommt der Bauwerber etwaigen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Planer in dieser Angelegenheit nicht oder nicht fristgemäß nach, so ist die Gemeinde berechtigt, auf entsprechenden Hinweis des Planers das weitere Verfahren zur Bauleitplanung ohne Ersatzansprüche des Bauwerbers einzustellen.

Sofern durch Einwendungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange oder im Rahmen der Bürgerbeteiligung ein erheblicher, zusätzlicher Verwaltungsaufwand nötig wird, ist die Gemeinde berechtigt, den Verwaltungskostenbeitrag angemessen zu erhöhen. Hierbei sind insbesondere wiederholte Behandlungen im Gemeinderat ein Anhaltspunkt für die Bemessung des zusätzlichen Aufwandes. Eine Sicherung dieser Zahlungsverpflichtung soll nicht erfolgen.

§ 3 Einbeziehungssatzung

Klargestellt wird, dass die Gemeinde aufgrund dieser Vereinbarung nicht zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. _____ verpflichtet ist. Sie kann dieses Verfahren jederzeit abbrechen oder mit anderen als den derzeit im Entwurf vorliegenden Festsetzungen zu Ende bringen, ohne dass dies zu Ersatzansprüchen -gleich aus welchem Grund- gegen die Gemeinde führt.

§ 4 Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper hat am _____ einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung der Gemeinde gefasst. Der Grundsatzbeschluss findet Anwendung bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 5 Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag werden nicht getroffen.

§ 6 Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam oder nichtig sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder nichtige Bestimmungen dieses Vertrags durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem in den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen enthaltenen Regelungsgehalt in rechtlich zulässiger Weise entsprechen. Entsprechendes gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung der Vertragslücke verpflichten sich die Vertragsparteien auf die Ergänzung einer angemessenen Regelung, die nach ihrem Regelungsgehalt dem entspricht, was die Vertragsschließenden nach dem Sinn und Zweck des Vertrags bestimmt hätten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre.

§ 7 Vertragsausfertigungen

Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrags. Dem Planer (sobald beauftragt) wird die Kopie einer Vertragsausfertigung zur Kenntnisnahme zugeleitet.

Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper
Datum:

.....
Uwe Gerlsbeck, 1. Bürgermeister

Bauwerber
Datum:

.....

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag bei Einbeziehungssatzungen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Pers. beteiligt 0

Sachverhalt:

Antrag BG/04/2021 29.10.2021

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Gemeinderat Kirchdorf an der Amper

Antrag zur Gemeinderatssitzung am 09.11.2021

Sachverhalt/Antrag: Mülltrennung auf Friedhöfen

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Verwaltung wird gebeten, auf den Friedhöfen im Hauptort Kirchdorf und in Nörting separate Behältnisse für kompostierbare Abfälle (Laub, Blumen, Pflanzen, ...) aufzustellen und damit die Mülltrennung zu ermöglichen.

Begründung:

Durch Bürger ist der Wunsch zu dieser Mülltrennung auf den Friedhöfen herangetragen worden, weil bisher die kompostierbaren Abfälle nur in den Restmülltonnen entsorgt werden können.

Umliegende Gemeinden nutzen zu diesem Zweck sogenannte „Gitterboxen“, wobei natürlich auch andere Lösungen gewählt werden können.



Für Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Martin Heyne

Der Bürgermeister erklärte, dass es bisher in Kirchdorf und Nörting nur eine Restmülltonne gibt. Nachdem momentan viel anfällt, stehen jeweils 2 Restmülltonnen bereit. Es wäre möglich hier jeweils 1 Rest- und 1 Biotonne bereit zu stellen. Die Biotonne müsste jedoch anfangs kontrolliert werden, damit nicht zu viel Restmüll reingeworfen wird, da sonst der Entsorger diese nicht mehr entleert. Dazu müsste auch eine genaue Beschriftung erfolgen, was in welche Tonne geworfen werden darf.

Nach einer Diskussion, ob in den Friedhöfen das Aufstellen einer Biotonne funktioniert, sprach sich die Mehrheit der Gemeinderatsmitglieder für die zusätzliche Aufstellung einer Biotonne aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper stimmt der zusätzlichen Aufstellung einer Biotonne im Friedhof Kirchdorf und Nörting zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 1 Pers. beteiligt 0

6 Verschiedenes

Sachverhalt:

1. Herr Bürgermeister Gersbeck erklärte, dass eine 2. Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vorliegt:

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Gemeinderat Kirchdorf an der Amper 30.10.2021

Schriftliche Anfrage BG_AF/07/2021 zur Gemeinderatssitzung am 09.11.2021

„Altes Bäckerhaus/Ortszentrum“

Die Gemeindeverwaltung wird gebeten, den aktuellen Sachstand zum „Bäckerhaus“ (gemeindeeigene Liegenschaft Ecke Hauptstraße/Sternstraße – aktuell auch Notunterkunft) kurz zu erläutern:

1. Welche Optionen gibt es aus heutiger Sicht zur weiteren Nutzung/Gestaltung?
2. Zu wann ist die Willensbildung zur weiteren Nutzung/Gestaltung geplant und in welcher Form?
3. Welches Zeitfenster setzt man sich für Konzeption und Umsetzung?
4. Welche Priorisierungen hat dieses Objekt gegenüber allen anderen Projekten?

Die Anfrage kann in der Sitzung gern mündlich beantwortet werden.

Für Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Martin Heyne

Für diese Anfrage wurde kein Sitzungspunkt angelegt, da voraussichtlich am 16.11.2021 Gespräche mit dem Amt für ländliche Entwicklung (ALE) stattfinden und geklärt werden soll, welche Projekte demnächst angegangen werden können. Das nächste Projekt wird in Schnotting sein, hier liegen zwar Planunterlagen vor, jedoch hat das ALE noch Einwendungen.

Herr Heyne regte an, dass der neue Bauamtsleiter Hr. Ulrich bis Anfang nächsten Jahres eine Liste vorstellen soll, in welcher Zeitschiene welche Projekte angegangen werden können.

2. Herr Wildgruber fragt an, ob der Christkindlmarkt stattfindet.

Herr Gersbeck erklärte, dass die Verantwortlichen noch 14 Tage mit einer Entscheidung warten möchten. Hr. Springer teilte mit, dass bereits einzelne Vereine die Teilnahme abgesagt haben.

3. Von Frau Elzenbeck und Herrn Pittner wurde der St.-Martins-Umzug angesprochen. Hier gibt es keinen offiziellen Umzug, sondern der Kindergarten wird gruppenintern Umzüge abhalten.

4. Herr Heyne fragte bezüglich dem Baubeginn der Seniorenanlage in Nörting an. Herr Gersbeck erklärte, dass der Baubeginn im Frühjahr 2022 sein soll.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Uwe Gerlsbeck um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Kirchdorf a. d. Amper.

Für die Richtigkeit:

Erster Bürgermeister Uwe
Gerlsbeck

Elfriede Huber
Schriftführung