

## **Bericht der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Gammelsdorf am 18.07.2023**

### **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Reichersdorf**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).  
Der Gemeinderat verweigerte das gemeindliche Einvernehmen.

### **Änderung einer Biogasanlage in Willersdorf**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB baurechtlich zulässig, wenn der bestehende Betrieb zulässigerweise errichtet wurde und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhanden Gebäude- und Betriebsbestand angemessen ist.  
Der Gemeinderat befürwortet das Bauvorhaben.

### **Neubau einer Rundbogenhalle in Gelbersdorf**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB baurechtlich zulässig, da die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.  
Der Gemeinderat befürwortet das Bauvorhaben.

### **Abbruch eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes und Neuerrichtung eines teilgewerblichen Ersatzbaus in Kreuzholzen**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.  
Der Gemeinderat befürwortet unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB das Bauvorhaben.

### **Festlegung der Kriterien für die Vergabe von zwei Grundstücken im Baugebiet Reithmaier Feld im Gammelsdorfer Modell**

Die Gemeinde Gammelsdorf ist bestrebt, bauwilligen Personen der örtlichen Bevölkerung, die aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund der hohen Grundstückspreise in der Region, keine Wohnbaugrundstücke oder sonstiges Wohneigentum auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, den Erwerb von Grundstücken zur Errichtung eines den eigenen Bedarf deckenden Wohngebäudes zu ermöglichen. Vorrangig sollen Familien mit Kindern gefördert werden, wobei eine Ortsbezogenheit in Form eines Hauptwohnsitzes oder das Engagement bei Vereinen oder der Feuerwehr im Gemeindegebiet sowie erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besondere Berücksichtigung finden. Weiterhin soll auch ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und damit eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken stellt die Gemeinde Gammelsdorf die nachfolgenden Vergabekriterien auf.

#### **Vergeben werden folgende Parzellen:**

Parzelle 21	644 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus
Parzelle 32 *)	396 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte

\*) Bei der Parzelle 32 ist der Käufer verpflichtet, seine Planung für seine auf dem Kaufgrundstück zu errichtende Doppelhaushälfte mit den Nachbarn (Parzelle 31) abzustimmen, insbesondere im Hinblick auf eine beabsichtigte Erstellung eines Kellergeschosses.

- Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen (keine Personengesellschaften). Bauträger, Firmen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.
- Ausgeschlossen sind Bewerber die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Gammelsdorf sind.

Die Rangfolge unter den Bewerbern wird anhand eines Punktesystems ermittelt. Die sich bewerbende/-n Person/ -en mit der höchsten Punktzahl besitzt/besitzen als erster das Recht, eine Parzelle unter den 2 zu vergebenden Parzellen auszuwählen. Bei Punktegleichstand gibt die größere Anzahl an minderjährigen Kindern den Ausschlag. Danach erfolgt bei Gleichstand der Kinderzahl, ein Losverfahren. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wird von der Gemeinde schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Nur Personen, die als Bewerber\*in/Bewerberpaar teilgenommen haben, können später auch Erwerber im Notarvertrag und Eigentümer im Grundbuch werden. Eine Weitergabe der Rangziffer und somit des Rechts zum Erwerb eines Grundstückes an Dritte ist nicht möglich. Jede/ -r Bewerber\*in/Bewerberpaar kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

Maximal können 100 Punkte erreicht werden, wobei 50 Punkte für örtlichen Bezug und 50 Punkte für soziale Kriterien möglich sind.

Bei örtlichem Bezug gibt es folgende Kategorien:

- Hauptwohnsitz aktuell oder innerhalb der letzten 20 Jahre max. 40 Punkte
- aktives Ehrenamt seit mindestens 5 Jahren 10 Punkte

Für soziale Kriterien gibt es folgende Kategorien:

- Kinder/Schwerbehinderung/Pflegegrad max. 30 Punkte
- Junge Bewerber zwischen 21 und 35 Jahren 20 Punkte

Stichtag für alle Angaben ist der 02.10.2023

Folgende Bedingungen werden in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen:

- Die **Baufertigstellung** des Wohngebäudes hat **innerhalb von 5 Jahren** nach Beurkundung zu erfolgen. Der Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks bis zur Bebauung ist ausgeschlossen.

Der **Einzug mit Hauptwohnsitz** mindestens aller im Kaufvertrag genannten Personen muss spätestens **innerhalb von fünf Jahren** ab Beurkundung erfolgen. Der gemeldete und tatsächliche **Hauptwohnsitz muss für fünf Jahre ab Einzug beibehalten werden**; ein Weiterverkauf des Grundstücks bis zum Ablauf dieser Frist ist ausgeschlossen.

Wird dies nicht eingehalten, besitzt die Gemeinde das Recht, die Parzelle zum Kaufpreis wieder zurückzunehmen.

Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer/ die Käuferin das Grundstück erworben hat. Vom Käufer/ Von der Käuferin für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wertes der baulichen Anlagen verständigen, wird deren Wert für beide Vertragsteile verbindlich nach billigem Ermessen im Verwaltungsschätzverfahren vom zuständigen Gutachterausschuss festgestellt. Nebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchkosten, etc. werden nicht erstattet. Alle anfallenden Nebenkosten für die Rückabwicklung bei Notar und Grundbuch einschließlich der anfallenden Grunderwerbssteuer hat ebenfalls der Käufer zu tragen.

Zur Sicherung dieser Ansprüche wird eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen.

- Sollte innerhalb der ersten zwei Monate nach Zuschlag kein rechtskräftiger Kaufvertrag zustande gekommen sein, behält sich die Gemeinde Gammelsdorf das Recht vor, der sich bewerbenden Person mit der nächstniedrigeren Punktzahl das Grundstück anzubieten.
- Es ist eine vorläufige Finanzierungsbestätigung vorzulegen. Diese ist nach Mitteilung über den Zuschlag zu übersenden. Nach Erhalt der Finanzierungsbestätigung wird der Notar mit der Erstellung eines Notarvertrages von der Gemeinde beauftragt.

#### **Einführung digitale Alarmierung BOS - Beschaffung von digitalen Meldeempfängern Motorola**

Der Gemeinderat beschließt, insgesamt 6 Stück Funkmeldeempfänger der Firma Motorola zu einem Stückpreis in Höhe von 593,81 € (brutto) zu beschaffen. Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf 3.562,86 € (brutto).

#### **Beschaffung und Einbau von digitalen Sirenen-Funkgeräten und Sirenensteuergeräten**

Der Gemeinderat beschließt, insgesamt 5 Stück Sirenen-Funkgeräte der Firma Selectric zu einem Gesamtpreis in Höhe von 3.108,28 € (brutto) zu beschaffen. Der Auftrag zum Einbau dieser Funkgeräte und der jeweils notwendigen Feldmessung wird an die Firma Hörmann zum Gesamtpreis in Höhe von 2.469,25 € (brutto) erteilt.

#### **Schwimmbadneubau – Informationen**

Bürgermeisterin Raimunda Menzel berichtet, dass der Gemeinderat Gammelsdorf in seiner Sitzung vom 21.06.2022 einstimmig den Neubau an der Friedrichstraße beschlossen hat. Nach Expertenmeinung entspricht die gesamte Anlage im Ortskern in keinster Weise den aktuellen Richtlinien und Vorschriften. Durch die beengte innerörtliche Lage sowie der vorhandenen Topographie lassen sich Barrierefreiheit und Stellplätze nicht oder nur bedingt herstellen.

Nach Prüfung der Baubeschreibung – Kosten Sanierung oder Neubau – kam die Regierung von Oberbayern zu folgendem Ergebnis: „Eine Sanierung des Schwimmbades erscheint aufgrund von Lage und Zustand desselben als nicht sinnvoll. Für eine Förderung im Rahmen des „Sonderprogramm Schwimmbadförderung SPSF“ stimmen wir deshalb einem Ersatzneubau als wirtschaftlichere Maßnahme im Vergleich zur Sanierung zu.“

Ein Antrag auf Fördermittel nach der Schwimmbadförderung (SPSF) sowie über die Städtebauförderung wurde bereits bei der Regierung von Oberbayern gestellt, welcher bis dato aufgrund der noch fehlenden abschließenden Planung (diese ruht derzeit aufgrund der weltpolitischen Lage) noch nicht bewilligt wurde.

In einer Pressemitteilung der Bayer. Staatskanzlei vom Juni dieses Jahres wurde veröffentlicht, dass der Förderrahmen der Schwimmbadförderung verdoppelt wird und somit bis zu 80 % (bzw. für finanzschwache Kommunen auf bis zu 90 %) angehoben wird.

Nach Rückfrage bei der Regierung von Oberbayern hinsichtlich der neuen Fördersätze konnte mitgeteilt werden, dass sich grundsätzlich der Fördersatz verdoppeln würde. Bedauerlicherweise wird die überarbeitete Richtlinie wohl erst im Herbst erscheinen, weshalb eine Bewilligung bis dahin auf Grundlage der alten Richtlinie erfolgen würde.

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan „Sportareal Gammelsdorf“ (Nr. 108) rechtskräftig geworden und Baurecht am Standort Friedrichstraße ist geschaffen.

Des Weiteren soll das Ergebnis des sog. Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das derzeit für den Hauptort Gammelsdorf am Entstehen ist, berücksichtigt werden.

Das Gremium hat in der Bürgerversammlung durchaus die Stimmen aus der Bevölkerung aufgenommen und wird sich erneut beraten. Dazu ist eine Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger geplant, sobald die neuen Förderrichtlinien der Staatsregierung vorliegen. Dabei wird detailliert – der Architekt wird eingeladen - über die Planungen berichtet. Der Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.