

Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising/Obb.



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf

- Sitzungsort:** Sitzungsraum des Kindergartens Wolfersdorf
- am:** 24. Juli 2025
- Beginn:** 19:00 Uhr **Ende:** 20:07 Uhr
- Vorsitzende:** Erste Bürgermeisterin Anita Wölfle
- Schriftführer:** Silvia Beck, Verwaltungsfachwirtin
- Eröffnung der Sitzung:** Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind, und dass Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.
- Anwesend:** Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzende) sind 14 anwesend.
- Josef Berger
Daniel Burg
Petra Gmeiner
Thomas Grabichler
Maria Holzmaier
Matthias Kollmannsberger
Roland Kreitmayr
Sieglinde Lobmayer
Thomas Mayer
Georg Radlmaier
Matthias Reiser
Andreas Schweiger
Ludwig Seitzl
- Es fehlen entschuldigt:** Bernhard Schweiger
- Außerdem anwesend:** 1 Pressevertreter, Herr Fischer, Freisinger Tagblatt
Florian Schraner, Mitarbeiter der VG-Zolling
6 Zuhörer

Die Vorsitzende stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit im Sinne der Art. 47 2/3 GO - Art. 33 Abs. 1 KommZG gegeben ist.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 22.05.2025
2. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse
3. Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/3 Gemarkung Wolfersdorf, Hauptstraße 8b in 85395 Wolfersdorf
4. Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 690/13 und 190/4 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 2 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing
5. Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/5 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 4 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing
6. Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 6 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing
7. Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/8 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Grasfeld 28a in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing
8. Bauantrag zum Neubau einer Dreifachgarage mit Unterkellerung zur Nutzung als Hühnerstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 1288/2 Gemarkung Dürnhaindlfing, Leonhardstraße 25 in 85395 Wolfersdorf-Jägersdorf
9. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1294/5 Gemarkung Dürnhaindlfing, nahe Leonhardstraße in 85395 Wolfersdorf-Jägersdorf
10. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Unterhaindlfing" mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung);
- Erneute Fassung (2. Änderung) des Aufstellungsbeschlusses (Erweiterung des Geltungsbereiches)
11. Neuerlass einer Stellplatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf;
Vorstellung des Sachverhalts zum Satzungsentwurf mit anschließender Beschlussfassung
12. Erweiterung der Tagesordnung
13. Grundstücksvergabe im Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing
14. Informationen und Anfragen
 - 14.1 Allgemeine Informationen
 - 14.1.1 Sachstand zu den Tempo-40-Schildern auf der Strecke Alsdorf-Siechendorf
 - 14.1.2 Bitte an das Team der Ferienspiele
 - 14.2 Anfragen

14.2.1 Sachstand zur Aufhebung der Einkommensobergrenze bei den Baugebieten im Einheimischen-Modell

Öffentliche Sitzung

1./726 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 22.05.2025

Beschluss: 13 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 22.05.2025 wird ohne Einwendungen genehmigt.

2./ Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Thomas Mayer erscheint um 19:02 Uhr zur Sitzung.

Bürgermeisterin Anita Wölfle gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf vom 22.05.2025 den Inhalt folgender Beschlüsse bekannt:

Beschlussbuch Nr. 6./723

Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 24.04.2025

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 24.04.2025 werden ohne Einwendungen genehmigt.

Beschlussbuch Nr. 8./725

Beschaffung eines neuen Fahrzeugs für den Bauhof; Auftragsvergabe

Der Gemeinderat erteilt der Fa. Kaindl, Hochstraße 53 in 85395 Unterhaindlfing den Auftrag für die Lieferung eines VW Caddy Flex auf Grundlage und zu den Konditionen des eingereichten Angebots vom 14.05.2025 und zum Preis von 15.500,- € brutto.

3./727 Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/3 Gemarkung Wolfersdorf, Hauptstraße 8b in 85395 Wolfersdorf

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/3 Gemarkung Wolfersdorf, Hauptstraße 8b in 85395 Wolfersdorf ist der Anbau an ein bestehendes Wohnhaus geplant.

Das Wohnhaus wird mit einem Anbau über der Garage erweitert.
Grundrissabmessung: 8,25 m x 9,99 m

Das Grundstück in 85395 Wolfersdorf, Hauptstraße 8b ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Das Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gemäß § 34 BauGB zulässig.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 13 : 0

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Daniel Burg stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

4./728 Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 690/13 und 190/4 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 2 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing

Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 690/13 und 690/4 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 2 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing

Grundrissabmessungen: 14,87 m x 10,99 m
Wandhöhe ab OK Rohfußboden 4,20 m
Dachneigung 42 Grad

Bei der Überprüfung der Eingabeplanung wurden folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing festgestellt.

Maß der baulichen Nutzung	Planung	Bebauungsplanfestsetzung	Hinweise Befreiung
Umgrenzung für Garagen und Carports	1,37 m bzw. 7,60 m ² außerhalb der Baugrenze	Baugrenzen für Garagen und Carports (Ziff.2.1.3)	Befreiung wurde bisher nicht erteilt, städtebaulich vertretbar, Grundzüge der Planung sind nicht betroffen

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 14 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

5./729 Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/5 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 4 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing

Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/5 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 4 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing.

Grundrissabmessungen: 13,74 m x 10,86 m
Wandhöhe ab OK Rohfußboden: 4,20 m
Dachneigung: 42 Grad

Bei der Überprüfung der Eingabeplanung wurden folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing festgestellt.

Maß der bau- lichen Nut- zung	Planung	Bebauungsplan- festsetzung	Hinweise Befreiung
Offene Stell- plätze	3 offene Stellplätze außerhalb der Grenzen für Gara- gen und Carports	Offene Stellplätze können ausnahmsweise im Vor- gartenbereich errichtet werden. (Ziff.2.3.4.4)	Befreiung wurde bisher nicht erteilt, städtebaulich vertretbar, Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan lässt zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück zu, allerdings wurden nur für eine Wohneinheit die Plätze für Garagen und Carports festgelegt. Durch die Ziff. 2.3.4.4 werden offene Stellplätze außerhalb der Flächen zugelassen um die benötigten Stellplätze nach gemeindlicher Stellplatzsatzung einzuhalten. Daher kann die Befreiung erteilt werden.

Auch wenn es den optischen Anschein eines Doppelhauses hat, handelt es sich hierbei um ein Einzelhaus mit Zwei Wohneinheiten. Die Definition von Einzelhaus ist „allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen“.

Da keine Grundstücksteilung durch das Gebäude geht, handelt es sich um ein Einzelhaus.

Nach § 19 Nr. 2 BauGB kann das Grundstück nachträglich nicht geteilt werden, da ansonsten Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 14 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

6./730 **Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunfeld 6 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing**

Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunfeld 6 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing.

Grundrissabmessungen: 13,74 m x 10,86 m

Wandhöhe ab OK Rohfußboden: 4,20 m

Dachneigung: 42 Grad

Bei der Überprüfung der Eingabeplanung wurden folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing festgestellt.

Maß der bau- lichen Nut- zung	Planung	Bebauungsplan- festsetzung	Hinweise Befreiung
Offene Stell- plätze	3 offene Stellplätze außerhalb der Grenzen für Gara- gen und Carports	Offene Stellplätze können ausnahmsweise im Vor- gartenbereich errichtet werden. (Ziff.2.3.4.4)	Befreiung wurde bisher nicht erteilt, städtebaulich vertretbar, Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan lässt zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück zu, allerdings wurden nur für eine Wohneinheit die Plätze für Garagen und Carports festgelegt. Durch die Ziff. 2.3.4.4 werden offene Stellplätze außerhalb der Flächen zugelassen um die benötigten Stellplätze nach gemeindlicher Stellplatzsatzung einzuhalten. Daher kann die Befreiung erteilt werden.

Auch wenn es den optischen Anschein eines Doppelhauses hat, handelt es sich hierbei um ein Einzelhaus mit Zwei Wohneinheiten. Die Definition von Einzelhaus ist „allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen“.

Da keine Grundstücksteilung durch das Gebäude geht, handelt es sich um ein Einzelhaus.

Nach § 19 Nr. 2 BauGB kann das Grundstück nachträglich nicht geteilt werden, da ansonsten Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 14 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

7./731

Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/8 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Grasfeld 28a in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing

Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 690 Gemarkung Dürnhaindlfing, Am Brunnfeld 6 in 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing.

Grundrissabmessungen: 13,74 m x 10,86 m

Wandhöhe ab OK Rohfußboden: 4,20 m

Dachneigung: 42 Grad

Bei der Überprüfung der Eingabepanung wurden folgende Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing festgestellt.

Maß der bau- lichen Nut- zung	Planung	Bebauungsplan- festsetzung	Hinweise Befreiung
Offene Stell- plätze	3 offene Stellplätze außerhalb der Grenzen für Gara- gen und Carports	Offene Stellplätze können ausnahmsweise im Vor- gartenbereich errichtet werden. (Ziff.2.3.4.4)	Befreiung wurde bisher nicht erteilt, städtebaulich vertret- bar, Grundzüge der Planung sind nicht be- troffen.
Grundfläche für Zufahrten	6,28 m ² mehr für Zufahrt	60 m ² (Ziff. 2.3.2.2)	Befreiung wurde bisher nicht erteilt, städtebaulich vertret- bar, Grundzüge der Planung sind nicht be- troffen.

Der Bebauungsplan lässt zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück zu, allerdings wurden nur für eine Wohneinheit die Plätze für Garagen und Carports festgelegt. Durch die Ziff. 2.3.4.4 werden offene Stellplätze außerhalb der Flächen zugelassen um die benötigten Stellplätze nach gemeindlicher Stellplatzsatzung einzuhalten. Zudem wird auch die Erweiterung der Zufahrt in diesem Fall benötigt, und wird als unproblematisch bewertet. Die Befreiungen können erteilt werden.

Auch wenn es den optischen Anschein eines Doppelhauses hat, handelt es sich hierbei um ein Einzelhaus mit Zwei Wohneinheiten. Die Definition von Einzelhaus ist „allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen“.

Da keine Grundstücksteilung durch das Gebäude geht, handelt es sich um ein Einzelhaus.

Nach § 19 Nr. 2 BauGB kann das Grundstück nachträglich nicht geteilt werden, da ansonsten Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 14 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

8./732 Bauantrag zum Neubau einer Dreifachgarage mit Unterkellerung zur Nutzung als Hühnerstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 1288/2 Gemarkung Dürnhaidlfing, Leonhardstraße 25 in 85395 Wolfersdorf-Jägersdorf

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1288/2 Gemarkung Dürnhaidlfing, nahe Leonhardstraße 25 ist der Neubau einer Dreifachgarage mit Unterkellerung zur Nutzung als Hühnerstall, Brennholzlager & Abstellraum für Gartengeräte geplant.

Grundrissabmessungen: 9,36 m x 8,39 m
Dachneigung: 40 Grad

Das Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gemäß § 34 BauGB zulässig.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 14 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

9./733

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1294/5 Gemarkung Dürnhaindling, nahe Leonhardstraße in 85395 Wolfersdorf-Jägersdorf

Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1294/5 Gemarkung Dürnhaindling, nahe Leonhardstraße in 85395 Wolfersdorf-Jägersdorf.

Grundrissabmessung: 14,49 m x 9,99 m
Wandhöhe: Nordseitig 9,21m / Südseitig 6,31 m
Dachneigung 30 Grad

Das Grundstück in 85395 Wolfersdorf-Jägersdorf, nahe Leonhardstraße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Das Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gemäß § 34 BauGB zulässig.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 14 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

10./734

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Unterhaindling" mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung);
- Erneute Fassung (2. Änderung) des Aufstellungsbeschlusses (Erweiterung des Geltungsbereiches)**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf am 20.06.2024 (Beschlussbuch-Nr.: 3./642) sowie vom 12.12.2024 (Beschlussbuch-Nr. 4./680) wurde der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich Unterhaindling mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung) gefasst.

Inzwischen wurde die Planung nochmals überarbeitet und der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes um einige Grundstücke erweitert.

Demnach wird der vorläufige Geltungsbereich um folgende Grundstücke erweitert:

Teilfläche 1 (Nordwestteil):
252 Gemarkung Dürnhaindling

Teilfläche 2 (Südwestteil):

136 Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 3 (Mitte)

299, 303 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 4 (Mitte)

322, 334 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing

Aufgrund der Erweiterung des Umgriffs des geplanten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Unterhaindlfing“ soll in der heutigen öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf eine erneute klarstellende Fassung (2. Änderung) des Aufstellungsbeschlusses (Erweiterung des Geltungsbereiches) erfolgen.

Die betreffenden Grundstücke im Norden von Unterhaindlfing sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des „Sondergebietes Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Unterhaindlfing“ ist ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung)) erforderlich.

Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst dabei (ganz oder teilweise) die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Teilfläche 1 (Nordwestteil):

248, 250, 252, 253 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 2 (Südwestteil):

136, 138 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 3 (Mitte):

299, 303 Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 4 (Mitte)

322, 334 Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 5 (Nordostteil)

284, 285, 354, 355, 356, 357, 358 Gemarkung Dürnhaindlfing

Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung) umfasst dabei (ganz oder teilweise) die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Teilfläche 1 (Nordwestteil):

248, 250, 252, 253 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 2 (Südwestteil):

136, 138 jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 3 (Mitte):

299, 303 Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 4 (Mitte)

322, 334 Gemarkung Dürnhaindlfing

Teilfläche 5 (Nordostteil)

284, 285, 354, 355, 356, 357, 358 Gemarkung Dürnhaindlfing

Der Planungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird dabei wie folgt umgrenzt:

Teilfläche 1 (Nordwestteil)

- Im Norden von Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Westen von Wald

Teilfläche 2 (Südwestteil)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 64 „Oberhaindfing-Pudelhecke Feldweg II“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 3 (Mitte)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 4 (Mitte)

- Im Norden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 70 „Unterhaindfing-Hirtenlohweg“
- Im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Teilfläche 5 (Nordostteil)

- Im Norden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Westen von Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche

Der Planungsbereich für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

Teilfläche 1 (Nordwestteil)

- Im Norden von Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Westen von Wald

Teilfläche 2 (Südwestteil)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 64 „Oberhaindfing-Pudelhecke Feldweg II“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 3 (Mitte)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 4 (Mitte)

- Im Norden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 70 „Unterhaindfing-Hirtenlohweg“
- Im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Teilfläche 5 (Nordostteil)

- Im Norden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Westen von Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche

Der Bebauungsplan soll als sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB ausgearbeitet werden.

Die bauliche Nutzung für das Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 12 i. V. m. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Agri-PV-Anlage) festgesetzt.

Die bauliche Nutzung für das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan Wolfersdorf (12. Änderung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „S Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Agri-PV-Anlage) dargestellt.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung) ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (als Agri-PV-Anlage) zu schaffen.

Weiterhin ist die Sicherung der Erschließung des Sondergebietes über das vorhandene öffentliche Straßen- bzw. Wegenetz sicherzustellen. Außerdem soll durch eine qualifizierte Grünordnung eine ausreichende Eingrünung des Sondergebietes gewährleistet werden.

Da der Planungsbereich im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist es Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Das Bauleitplanverfahren zur 12. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf kann gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB als sog. Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Unterhaindfing“ durchgeführt werden.

Die Durchführung des notwendigen Bauleitplanverfahrens erfolgt durch die Verwaltung bzw. teilweise durch ein externes Planungsbüro.

Der geänderte Antrag des Vorhabensträgers inklusive Lageplan mit dem geänderten Umgriff (Erweiterung des Geltungsbereiches) ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass entsprechend des gemeindlichen Kriterienkataloges für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet Wolfersdorf (s. hierzu Erläuterungsbericht vom 16.11.2023, Ziff. 4./Ergebnis) der Zubau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf rund 26 ha begrenzt ist. Durch die erneute klarstellende (2. Änderung) Fassung des heutigen Aufstellungsbeschlusses wird die Begrenzung um ca. fünf Hektar überschritten.

Von Seiten der Verwaltung wird deshalb auf den Inhalt der Beschlussfassung verwiesen.

Aus dem Gemeinderat wird sich dazu geäußert, dass man sich ja eigentlich bewusst auf 26 Hektar geeinigt hatte mit der Option, dass die Fläche bei Bedarf erhöht wird. Jedoch soll dies die einzige Erhöhung der Flächen sein und nicht in den nächsten Sitzungen weitere Flächenmehrungen eingereicht werden – eine „Salami-Taktik“ soll hier nicht stattfinden.

Durch Bürgermeisterin Anita Wölfle wird zugesichert, dass keine weitere Erhöhung kommen wird und irgendwann müssen die Grundlagen für die Anlage feststehen.

Durch Gemeinderatsmitglied Matthias Reiser wird entsprechend kritisiert, dass weitere Flächen nicht eingeschlossen werden sollen, da diese Flächen der Landwirtschaft fehlen und die Pachtpreise steigen.

Gemeinderatsmitglied Maria Holzmaier teilt als Mitglied des damaligen Arbeitskreises mit, dass sich ursprünglich auf 2 % der Fläche geeinigt wurde und man sich daraufhin verständigt hat, dass man auf 1 % der Fläche zurückgeht und sich eine Erhöhung bei Bedarf vorbehält. Zudem bringt sie vor, dass Deutschland die Energieressourcen für dieses Jahr aufgebraucht hat und wir jetzt auf Pump leben – auf Kosten der nächsten Generationen.

Gemeinderatsmitglied Thomas Mayer stellt sich nicht gegen eine Erhöhung, da nicht ausgeschlossen ist, dass im Rahmen des Verfahrens vielleicht noch „Flächenabrundungen“ vorkommen können, die dann im Gemeinderat zur Diskussion stehen. Es entsteht eine konstruktive Diskussion bzgl. des Flächenbezugs, auch in Bezug auf die Landwirtschaft und die Ergänzung zu anderen nachhaltigen Energiequellen.

Beschluss: 11 : 3

1. Für den Planungsbereich der geplanten Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage im Norden von Unterhaindlfing wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage nördlich von Unterhaindlfing aufgestellt (erneute klarstellende Fassung (2. Änderung) des Aufstellungsbeschlusses vom 20.06.2024 (Beschlussbuch-Nr.: 3./642)) sowie des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.2024 (Beschlussbuch-Nr. 4./680).
2. Gleichzeitig wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf im Umfang des oben beschriebenen Planungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert (12. Änderung).

3. Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst dabei (ganz oder teilweise) die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Teilfläche 1 (Nordwestteil):

248, 250, 252, 253 jeweils Gemarkung Dürnhaindfing

Teilfläche 2 (Südwestteil):

136, 138 jeweils Gemarkung Dürnhaindfing

Teilfläche 3 (Mitte):

299, 303 Gemarkung Dürnhaindfing

Teilfläche 4 (Mitte)

322, 334 Gemarkung Dürnhaindfing

Teilfläche 5 (Nordostteil)

284, 285, 354, 355, 356, 357, 358 Gemarkung Dürnhaindfing

Der Planungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird dabei wie folgt umgrenzt:

Teilfläche 1 (Nordwestteil)

- Im Norden von Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Westen von Wald

Teilfläche 2 (Südwestteil)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 64 „Oberhaindfing-Pudelhecke Feldweg II“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 3 (Mitte)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 4 (Mitte)

- Im Norden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 70 „Unterhaindfing-Hirtenlohweg“
- Im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Teilfläche 5 (Nordostteil)

- Im Norden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Westen von Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche

Der Planungsbereich für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

Teilfläche 1 (Nordwestteil)

- Im Norden von Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Westen von Wald

Teilfläche 2 (Südwestteil)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 64 „Oberhaindfing-Pudelhecke Feldweg II“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 3 (Mitte)

- Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald
- Im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Teilfläche 4 (Mitte)

- Im Norden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 69 „Unterhaindfing-Grünpoitfeldweg“
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden vom öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 70 „Unterhaindfing-Hirtenlohweg“
- Im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Teilfläche 5 (Nordostteil)

- Im Norden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Im Westen von Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche

Der Bebauungsplan soll als sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB ausgearbeitet werden.

Die bauliche Nutzung für das Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 12 i. V. m. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Agri-PV-Anlage) festgesetzt.

Die bauliche Nutzung für das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan Wolfersdorf (12. Änderung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „S Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (Agri-PV-Anlage) dargestellt.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung) ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (als Agri-PV-Anlage) zu schaffen.

Weiterhin ist die Sicherung der Erschließung des Sondergebietes über das vorhandene öffentliche Straßen- bzw. Wegenetz sicherzustellen. Außerdem soll durch eine qualifizierte Grünordnung eine ausreichende Eingrünung des Sondergebietes gewährleistet werden.

Da der Planungsbereich im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist es Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

4. Mit der Durchführung des notwendigen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung)) wird die Verwaltung bzw. ein externes Planungsbüro beauftragt. Sobald die voraussichtlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung (12. Änderung) aufgezeigt werden können, wird die Gemeinde Wolfersdorf Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darlegen und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.
5. Der Gemeinderat Wolfersdorf nimmt billigend zur Kenntnis, dass der Zubau von Freiland-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet Wolfersdorf um circa fünf Hektar entsprechend den Kriterien für die Eignung von Flächen für Freiflächen-photovoltaikanlagen (Kriterienkatalog Wolfersdorf) (Erläuterungsbericht vom 16.11.2023, s. hierzu Ziffer 4./Ergebnis) durch diese erneute Fassung (2. Änderung) des Aufstellungsbeschlusses (Erweiterung des Geltungsbereiches) überschritten wird.

11./735

Neuerlass einer Stellplatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf; Vorstellung des Sachverhalts zum Satzungsentwurf mit anschließender Beschlussfassung

Die Gemeinde Wolfersdorf besitzt eine derzeit rechtsgültige Stellplatzsatzung, welche am 01.01.1993 in Kraft getreten ist. Die Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern, welche u.a. das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 01.10.2025 in Kraft. Dies bewirkt, dass mit Ablauf des 30.09.2025 die bestehende Stellplatzsatzung außer Kraft treten würde, sofern die Gemeinde bis dahin keine neue, an die geänderten Gesetzesgrundlagen angepasste, Stellplatzsatzung erlässt. Auch die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen wird grundlegend geändert. Außerdem werden die Zahlen notwendiger Stellplätze (Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung) neu festgelegt und als Obergrenze deklariert. Die wichtigsten Änderungen dazu werden im folgenden Text zusammengefasst.

Änderung in der bayerischen Bauordnung (BayBO)

1. Bislang wurde durch **Art. 47 Abs. 1 BayBO** geregelt, dass Stellplätze herzustellen sind sobald Anlagen errichtet werden bei denen ein Zu- Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Selbiges bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich bislang nach der Anlage zur Garagenstellplatzverordnung (GaStellV), sofern keine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) eine andere Zahl vorgibt.

Aufgrund der ab 01.10.2025 geltenden Änderungen der BayBO schreibt der Art. 47 Abs. 1 zukünftig vor, dass Stellplätze nur noch hergestellt werden müssen wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 angeordnet hat. Erlässt die Gemeinde bis 30.09.2025 also keine neue Stellplatzsatzung erlischt die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen komplett.

Mit Änderung des **Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO** wird zudem eine eindeutige Obergrenze für die Zahlen notwendiger Stellplätze festgelegt. Die Obergrenze bildet zukünftig die geänderte Anlage zur GaStellV, welche unter anderem zum 01.10.2025 in Kraft tritt. Eine Unterschreitung dieser Stellplatzzahlen bleibt gewährt.

Die Abs. 3-4 des Art. 47 BayBO werden komplett gestrichen.

2. Trotz Änderung des **Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO** bildet dieser auch zukünftig die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung. Dabei kann geregelt werden, dass z.B. bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen eine Stellplatzpflicht ausgelöst wird (**Buchstaben a) bis b)**). Ausgenommen hiervon werden allerdings sämtliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn diese zu Wohnzwecken erfolgen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b) zweiter Halbsatz).

Hinweis: Der Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 kann aktuell verfahrensfrei erfolgen. Ab 01.10.2025 muss hierfür kein Stellplatz mehr nachgewiesen werden. Weder durch Gesetz noch durch eine örtliche Bauvorschrift kann eine Nachweispflicht begründet werden!

Durch **Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 c) BayBO** erhält die Gemeinde die Ermächtigung eine geringere Zahl von Stellplätzen anzuordnen. Zusätzlich kann die Stellplatzpflicht durch Herstellung der Stellplätze auf einem anderen Grundstück erfüllt werden.

Wie bisher können die Stellplätze auch vom Bauherrn gegenüber der Gemeinde abgelöst werden. Der Ablösebetrag umfasst, in angemessener Höhe, die tatsächlichen Kosten, mit denen die Gemeinde für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen rechnen muss. Bei der Festlegung ergibt sich für die Gemeinde ein weiter Ermessensspielraum. Die Ablöse kann sich dabei auf einen prozentualen Anteil oder auf die gesamten Herstellungskosten beziehen.

3. In der derzeit rechtskräftigen Stellplatzsatzung werden besondere Anforderungen hinsichtlich äußerer Gestaltung und der Bepflanzung von Stellplätzen geregelt. Dies war bislang auch nur auf dem Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F. gestützt. Ob diese Regelungen im Rahmen einer Änderungssatzung fortbestehen können wird von der Verwaltung bis zur Sitzung geprüft.

Durch die Änderung des **Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO** entfällt jedoch grundsätzlich die Möglichkeit detaillierte Vorgaben zur Begründung, Bepflanzung usw. von Stellplätzen regeln zu können. Zukünftig beschränken sich die gestalterischen Vorgaben nur noch auf das Festsetzen von Verboten der Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzungen sowie Vorgaben zur Begrünung von Dächern und/oder Fassaden der Stellplatz- und Garagenanlagen.

4. Mit der Neufassung des **Art. 83 Abs 5 BayBO** wird die Gültigkeit sowie der Ablauf von bestehenden Satzungen, wie etwa der Stellplatzsatzung, beschränkt bzw. festgelegt. Ausnahme bildet ein Fall, bei dem Satzungen fortbestehen, sofern der darin enthaltene Stellplatzschlüssel den der neuen Anlage (s.o.) zur Garagen- und Stellplatzverordnung nicht überschreitet. Dies ist jedoch bei der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf nicht der Fall.

Änderung der Gargen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

Unter § 11 des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern wird die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 durch eine neue Fassung ersetzt. Hier ist wieder hervorzuheben, dass die Gemeinde bei Erlass einer Stellplatzsatzung diese Stellplatzzahlen nur unterschreiten darf.

Die neue Anlage liegt der Beschlussvorlage bei sowie eine Gegenüberstellung von Stellplatzzahlen der derzeit noch gültigen Stellplatzsatzung zur neuen Anlage der GaStellV.

Stellplatzsatzung:

Vom bayerischen Gemeindetag wurde den Gemeinden eine empfohlene Vorlage einer Stellplatzsatzung übermittelt. Diese Vorlage wurde von der Verwaltung teilweise noch ergänzt und zu einem Satzungsentwurf überarbeitet. Dieser Satzungsentwurf liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Zusätzlich zu diesem Entwurf wird der Beschlussvorlage noch eine Anlage mit mehreren, vom bayerischen Gemeindetag vordefinierten Textbausteinen aufgelistet, die optionale oder alternative Regelungsmöglichkeiten zur Stellplatzabläse (Mobilitätsbausteine) und zu den unter Punkt 3 genannten Gestaltungsverbieten/-vorgaben aufzeigen. Die o.g. Bausteine sind im aktuellen Satzungsentwurf bislang nicht eingearbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Erlass einer neuen Stellplatzsatzung auf Basis des Satzungsentwurfs (Anlage zur BV), da ansonsten bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen (ausgenommen Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn diese zu Wohnzwecken erfolgen) keine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mehr existiert.

Aufgrund der zum 01.10.2025 endenden Übergangsfrist in Verbindung mit der Bekanntmachungsfrist der Satzung sowie einem gewissen Zeitpuffer für unvorhergesehenen Handlungsbedarf müsste der Satzungsbeschluss zur neuen Stellplatzsatzung in dieser Sitzung gefasst werden. Eine Vertagung ist daher zu vermeiden.

Beschluss: 14 : 0

1. Der Gemeinderat nimmt zunächst den aufgeführten Sachverhalt billigend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf erlässt aufgrund von Art. 23 Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 die Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Wolfersdorf (Stellplatzsatzung) in der heute vorgelegten Fassung.
3. Die Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Gemeinde Wolfersdorf (Stellplatzsatzung) tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten der Satzung tritt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 01.02.1994 außer Kraft.

Hinweis: Herr Florian Schraner verlässt um 20:00 Uhr die Sitzung.

12./ Erweiterung der Tagesordnung

Bürgermeisterin Anita Wölfle bittet den Gemeinderat die Tagesordnung um den Punkt „Grundstücksvergabe im Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaidlfing“ zu erweitern.

Ohne gesonderte Beschlussfassung ist man sich im Gemeinderat einig, die Tagesordnung um den Punkt „Grundstücksvergabe im Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaidlfing“, zu erweitern.

13./736 Grundstücksvergabe im Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaidlfing

Bürgermeisterin Anita Wölfle berichtet, dass ein weiteres Vergabeverfahren für die Grundstücksvergabe der Grundstücke im Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaidlfing gestartet werden soll, nachdem der erste Bewerbungsdurchlauf ergebnislos blieb.

Der erste Bewerbungszeitraum ging von 13.01.2025 bis zum 07.03.2025 um 12:00 Uhr. In dieser Zeit sind zwei (2) Bewerbungen bei der Verwaltung eingegangen. Diese Bewerbungen für ein Grundstück im Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaidlfing wurden gemäß den Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Baugrundstücken vom 24.10.2023, in der Sitzung vom 22.05.2025 (Beschlussbuch-Nr. 7./724) ausgeschlossen.

Die Gründe die zum Ausschluss geführt haben lauteten:

- Der Bewerbungsbogen ist unvollständig.
- Fehlende Nachweise.
- Nach den eigenen Angaben des Bewerbers zufolge, übersteigt das angegebene Gesamtvermögen die unter B) II. 2. der Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken vom 24.10.2023 angegebene Höchstgrenze.

Wie in der Sitzung des Gemeinderats Wolfersdorf vom 24.10.2023, (Beschlussbuch-Nr. 7./724), beschlossen, soll ein weiterer Bewerbungsdurchlauf gestartet werden. Der Bewerbungszeitraum soll von 04.08.2025 bis 26.09.2025 um 12:00 Uhr gehen.

Der Verkauf der Parzellen findet generell im Rahmen der preisgünstigen Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken (ehemals Einheimischen Modell) statt. Die für das Vergabeverfahren notwendigen Richtlinien wurden in der Sitzung vom 18.04.2024 (Beschlussbuch Nr. 4./622) vom Gemeinderat beschlossen, somit festgelegt.

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde gutachterlich auf 330,00 €/m² ermittelt. Die Gemeinde Wolfersdorf bietet die Grundstücke zu einem festgesetzten Kaufpreis in Höhe von 310,00 €/m² als vergünstigtes Bauland an. Im Kaufpreis enthalten sind alle Erschließungskosten, Herstellungsbeiträge für Wasserversorgung, sowie die Kosten für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung.

Um das Vergabeverfahren beginnen zu können, ist die öffentliche Bekanntmachung über die Veräußerung auszuhängen sowie online bekanntzugeben.

Beschluss: 14 : 0

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und legt die Bewerbungsfrist zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für Baugrundstücke im Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaidlfing auf den Zeitraum vom 04.08.2025 bis 26.09.2025 um 12:00 Uhr fest.

2. Die Verwaltung wird mit der Bekanntgabe des zweiten Vergabeverfahrens/Bewerbungszeitraum und Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt.
3. Die Grundstücksvergabe soll, sofern möglich, in der Gemeinderatssitzung am 16.10.2025 erfolgen.

14./ Informationen und Anfragen

14.1/ Allgemeine Informationen

14.1.1/ Sachstand zu den Tempo-40-Schildern auf der Strecke Alsdorf-Siechendorf

Bürgermeisterin Anita Wölfle berichtet, dass die Tempo-40-Schilder auf der Strecke Alsdorf-Siechendorf so lange bleiben, bis die Fahrbahnmarkierungen angebracht wurden. Diese Information hat sie vom Landkreisbauhof erhalten, der die Markierungsarbeiten vornimmt. Allerdings ist dieser Streckenabschnitt nachrangig, da auf stärker frequentierte Straßen als erstes die Arbeiten durchgeführt werden.

14.1.2/ Bitte an das Team der Ferienspiele

Bürgermeisterin Anita Wölfle teilt die Bitte bzgl. der Ferienspiele mit. Wenn das Fahrradfahren aufgrund der Witterung wieder in die Stockschützenhalle verlegt wird, sollen auf keinen Fall die Stockbahnen mit Farbe markiert werden.

14.2/ Anfragen

14.2.1/ Sachstand zur Aufhebung der Einkommensobergrenze bei den Baugebieten im Einheimischen-Modell

Gemeinderatsmitglied Maria Holzmaier fragt nach, ob sich Bürgermeisterin Anita Wölfle informiert hat, ob bei den Baugebieten im Einheimischen-Modell die Einkommensobergrenze aufgehoben werden kann.

Bürgermeisterin Anita Wölfle teilt mit, dass sie dies getan hat – die Obergrenze beruht auf einer EU-Vorgabe und kann nicht nach oben angepasst werden. Diese Aussage stößt auf Unverständnis und es wird gebeten, ob über den Bayerischen Gemeindetag nicht rechtlich gegen die EU-Vorschrift vorgegangen werden kann.

Vorsitzende:

Anita Wölfle
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Silvia Beck
Verwaltungsfachwirtin