Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising/Obb.

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf

Sitzungsort: Sitzungsraum des Kindergartens Wolfersdorf

am: 13. November 2025

Beginn: 19:00 Uhr **Ende:** 19:07 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 13 anwesend.

Bernhard Schweiger
Josef Berger
Daniel Burg
Petra Gmeiner
Thomas Grabichler
Maria Holzmaier
Matthias Kollmannsberger
Sieglinde Lobmayer
Georg Radlmaier
Matthias Reiser
Andreas Schweiger
Ludwig Seitzl

Es fehlen entschuldigt: Roland Kreitmayr
Thomas Mayer

Außerdem anwesend: 1 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 16.10.2025

2. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse

3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelwohnhauses (je 1 WE) mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1917/2 Gemarkung Dürnhaindlfing, Flurweg 3 in 85395 Wolfersdorf-Billingsdorf

4. Informationen und Anfragen

4.1 Allgemeine Informationen

4.1.1 Sitzungstermine für das Jahr 2026

4.2 Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung

4.3 Beteiligung der Gemeinde Wolfersdorf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a ABs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Freiflächenanlage Unterappersdorf" mit gleichzeitiger 5. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling

4.4 Beteiligung der Gemeinde Wolfersdorf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Dorffeld" mit gleichzeitiger 5. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling

4.5 Anfragen

Öffentliche Sitzung

1./760 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 16.10.2025

Beschluss: **13 : 0**

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 16.10.2025 wird ohne Einwendungen genehmigt.

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

Bürgermeisterin Anita Wölfle gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf vom 16.10.2025 den Inhalt folgenden Beschlusses bekannt:

Beschlussbuch Nr. 5./756
Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 18.09.2025

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 18.09.2025 werden ohne Einwendungen genehmigt.

3./761 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelwohnhauses (je 1 WE) mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1917/2 Gemarkung Dürnhaindlfing, Flurweg 3 in 85395 Wolfersdorf-Billingsdorf

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelwohnhauses (je 1 WE) mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1917/2 Gemarkung Dürnhaindlfing, Flurweg 3 in 85395 Wolfersdorf-Billingsdorf.

Grundrissabmessung: 11,0 m x 15,0 m
Wandhöhe: 6,50 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss
Dachform: Satteldach 35 Grad

Das Grundstück in Billingsdorf befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ortsrandsatzung „Billingsdorf“ gemäß §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich somit nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig.

Dem Vorbescheidsantrag ist ein Fragenkatalog beigefügt. Dazu wird von Seiten der Gemeinde wie folgt Stellung genommen:

1. Ist die Errichtung eines Doppelwohnhauses (je 1WE) mit Garagen an der geplanten Position (siehe Lageplan M=1000) bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig.
2. Ist die geplante Grundfläche des Doppelwohnhauses bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die geplante Höhenentwicklung des Doppelwohngebäudes (siehe Systemschnitt M=1:200) bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?

Aus Sicht der Verwaltung ist der Bau des Doppelwohnhauses bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen

Beschluss: **13 : 0**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

4./ Informationen und Anfragen

4.1/ Allgemeine Informationen

4.1.1/ Sitzungstermine für das Jahr 2026

Bürgermeisterin Anita Wölfle gibt die Sitzungstermine für das kommende Kalenderjahr bekannt. Diese wurden auch bereits schriftlich verteilt.

4.2/ Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung

1. Bürgermeisterin Wölfle gibt dem Gemeinderat folgende Anträge auf Baugenehmigung (Bauvorhaben nach § 34 BauGB, **Innenbereich)** zur Kenntnis, für die das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt worden ist:

1.1 Grundstück: Fl.Nr. 386/1 Gemarkung Wolfersdorf
Bauort: 85395 Wolfersdorf, Hauptstraße 9
Vorhaben: Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses

4.3/ Beteiligung der Gemeinde Wolfersdorf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a ABs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Freiflächenanlage Unterappersdorf" mit gleichzeitiger 5. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling

Bürgermeisterin Anita Wölfle gibt bekannt, dass die Gemeinde Wolfersdorf mit Schreiben der Gemeinde Zolling vom 21.05.2025 an dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ mit gleichzeitiger 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden ist.

Nördlich des Ortsteils Unterappersdorf soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlage“ ausgewiesen werden.

Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zum Bau der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling soll im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden (5. Änderung).

Seitens der Gemeinde Wolfersdorf wurde keine Äußerung zu den geplanten Planungsabsichten der Gemeinde Zolling gemacht.

Ohne gesonderte Beschlussfassung werden die von Bürgermeisterin Wölfle gemachten Ausführungen von Seiten des Gemeinderates Wolfersdorf zur Kenntnis genommen.

4.4/ Beteiligung der Gemeinde Wolfersdorf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Dorffeld" mit gleichzeitiger 5. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling

Bürgermeisterin Anita Wölfle gibt bekannt, dass die Gemeinde Wolfersdorf mit Schreiben der Gemeinde Zolling vom 31.10.2025 an der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Gründordnungplan „Am Dorffeld“ mit gleichzeitiger 5. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden ist.

Im Norden des Ortes Zolling plant die Gemeinde ein neues Kinderhaus zu errichten. Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wird der bereits bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dorffeld“ zum fünften Mal geändert.

Ziel und Zweck der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dorffeld“ ist die Errichtung eines neuen Kinderhauses um den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen nachzukommen.

Aufgrund der Innenbereichslage führt die Gemeinde Zolling die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dorffeld“ im beschleunigten Verfahren durch (§ 13a Abs. 2 BauGB).
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Dadurch verzichtet die Gemeinde Zolling auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
Weiterhin verzichtet die Gemeinde Zolling gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

In diesem Zuge wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling im Rahmen einer Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Seitens der Gemeinde Wolfersdorf wurde keine Äußerung zu den geplanten Planungsabsichten der Gemeinde Zolling gemacht.

Ohne gesonderte Beschlussfassung werden die von Bürgermeisterin Wölfle gemachten Ausführungen von Seiten des Gemeinderates Wolfersdorf zur Kenntnis genommen.

4.5/ Anfragen

Es werden keine Fragen gestellt.

Vorsitzende:	Schriftführer:
Anita Wölfle Erste Bürgermeisterin	Silvia Beck Verwaltungsfachwirtin