

# Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising/Obb.



## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf

- Sitzungsort:** Sitzungsraum des Kindergartens Wolfersdorf
- am:** 22. Februar 2024
- Beginn:** 19:01 Uhr **Ende:** 20:23 Uhr
- Vorsitzende:** Erste Bürgermeisterin Anita Wölfle
- Schriftführer:** Silvia Rockermaier, 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.
- Bernhard Schweiger  
Josef Berger  
Daniel Burg  
Petra Gmeiner  
Thomas Grabichler  
Maria Holzmaier  
Matthias Kollmannsberger  
Roland Kreitmayr  
Sieglinde Lobmayer  
Georg Radlmaier  
Matthias Reiser  
Andreas Schweiger  
Ludwig Seitzl
- Es fehlen entschuldigt:** Thomas Mayer
- Außerdem anwesend:** Herr Fischer, Freisinger Tagblatt  
zu TOP 5 Herr van Eckert und Herr Stumpf von SUNFarming  
Projekt GmbH

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. Erweiterung der Tagesordnung
2. Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis (Art. 9 Abs 2 BayWaldG) für die Fläche Fl.Nr. 298/1 Gemarkung Wolfersdorf (Regenrückhaltebecken für das Baugebiet Wolfersdorf Süd-West)
3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 25.01.2024
4. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse
5. Antrag der Firma SUNFarming Projekt GmbH zur Errichtung einer Agri-PV-Anlage auf den Fl.Nrn. 284, 285, 357 und 358 Gem. Dürnhaindlfing, nordöstlich von 85395 Wolfersdorf-Oberhaindlfing (Hinweis: zu diesem TOP sind Herr Manfred van Eckert und Herr Walter Stumpf von der INALE geladen!)
6. Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122/5 Gemarkung Berghaselbach, Flur Badendorf, 85395 Wolfersdorf-Badendorf
7. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (2WE) mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 594/56 Gemarkung Wolfersdorf, Kirchanger 18 in 85395 Wolfersdorf
8. Bauantrag der Gemeinde Wolfersdorf zur Nutzungsänderung im bestehenden Gebäude des Kindergartens "Kleine Wölfe": Einbau von Personalräumen im Bereich einer bestehenden Wohnung im Dachgeschoss, Am Kindergarten 1, 85395 Wolfersdorf
9. Satzungsangelegenheiten
  - 9.1 Neuerlass einer Mittagsbetreuungsgebührensatzung zum 01.04.2024
  - 9.2 Erlass einer 1. Änderungssatzung zur Kindertageseinrichtungsgebührensatzung
10. Informationen und Anfragen
  - 10.1 Allgemeine Informationen
  - 10.2 Anfragen

## Öffentliche Sitzung

### **1./599 Erweiterung der Tagesordnung**

Vor Beginn der öffentlichen Sitzung bittet Bürgermeisterin Anita Wölfle den Gemeinderat um Erweiterung der Tagesordnung um den TOP „Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis (Art. 9 Abs 2 BayWaldG) für die Fläche Fl.Nr. 298/1 Gemarkung Wolfersdorf (Regenrückhaltebecken für das Baugebiet Wolfersdorf Süd-West)“ und lässt wie folgt abstimmen:

#### **Beschluss: 14 : 0**

Von Seiten des Gemeinderates Wolfersdorf besteht mit der Erweiterung der Tagesordnung, um den vorgenannten Punkt, Einverständnis.

### **2./600 Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis (Art. 9 Abs 2 BayWaldG) für die Fläche Fl.Nr. 298/1 Gemarkung Wolfersdorf (Regenrückhaltebecken für das Baugebiet Wolfersdorf Süd-West)**

Für das Baugebiet „Wolfersdorf Süd-West“ musste für die Ableitung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Diese wurde mit Bescheid vom 23.12.2020 und dem Änderungsbescheid vom 28.01.2021 durch das Landratsamt Freising genehmigt. Bereits zum Antragsstellungszeitpunkt war die überplante Fläche (Fl.Nr. 298/1 Gemarkung Wolfersdorf) mit Buschwerk und einzelnen Bäumen bewachsen. Demnach muss klar gewesen sein, dass für die Herstellung der Becken eine Rodung erforderlich sein wird. Auflagen oder Hinweise sind im Bescheid aber nicht zu finden.

Die Fl.Nr. 298/1 Gemarkung Wolfersdorf liegt nördlich von einer Waldfläche. Auf dem gemeindlichen Grundstück hat sich eine Waldsukzessionsfläche (Bewuchs wie im vorherigen Absatz beschrieben) gebildet, die formal als „Wald“ zu bewerten ist. Aus dieser Tatsache heraus stellt sich im Nachhinein die Freimachung der Fläche als erlaubnispflichtige Rodung nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG dar. Über diesen Umstand wurde die Gemeinde Wolfersdorf mit Schreiben vom 31.01.2024 durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (AELF) informiert.

Da die Fläche dauerhaft aus der Waldnutzung genommen werden muss, damit die Rückhaltebecken erhalten, gewartet und gepflegt werden können, ist eine entsprechende Ersatzfläche aufzuforsten, die den entfallenden Wald kompensiert. Hierzu hat es eine Abstimmung mit dem zuständigen Förster gegeben. Dabei hat man verschiedene gemeindlichen Flächen in Erwägung gezogen und dabei die Fl.Nr. 1805 Gemarkung Dürnhaindling als am geeignetsten bewertet. Das Grundstück grenzt an Waldflächen an und der Hutgraben verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze.

Um die ca. 0,2 ha große Fläche zu kompensieren soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 1805 Gemarkung Dürnhaindling eine gleich große Fläche als Laub- oder Mischwald aufgeforstet werden. Der entsprechende Antrag auf Rodung mit Ersatzaufforstung soll beim AELF eingereicht werden. Von deren Seite werden dann weitere Fachstellen wie Untere Naturschutzbehörde und Wasserrecht im Landratsamt Freising beteiligt.

Hinsichtlich der entstehenden Kosten für die Aufforstung würde man diese als Teil der erforderlichen Erschließungsanlage für das Baugebiet „Wolfersdorf Süd-West“ auf die entstehenden Nettobaulandflächen umlegen. Der Gemeinde würde somit kein Aufwand entstehen und die Maßnahme muss lediglich zwischenfinanziert werden. Bezüglich der

Höhe der Kosten für die notwendige Aufforstung kann man derzeit aber noch keine Aussage treffen.

Wichtig ist, dass der Antrag möglichst schnell gestellt wird, denn der Antrag stellt die Grundlage für weitere Arbeiten an der gerodeten Fläche dar. Solange keine Zustimmung zum Antrag auf Rodung und Ersatzaufforstung vorliegt, dürfen die Becken nicht ausgehoben werden.

Der Gemeinderat Wolfersdorf wird um Zustimmung gebeten, dass der in den vorherigen Absätzen näher beschriebene Rodungs- und Ersatzaufforstungsantrag gestellt werden kann.

**Beschluss: 13 : 1**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt den in der heutigen Sitzung näher beschriebenen Sachverhalt zustimmend zur Kenntnis und stimmt damit der Stellung des Antrags auf Erteilung einer Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG für das Grundstück Fl.Nr. 298/1 Gemarkung Wolfersdorf und gleichzeitiger Ersatzaufforstung mit gleichem Flächenumfang auf dem Grundstück Fl.Nr. 1805 Gemarkung Dürnhaidlfing zu.

**3./601 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 25.01.2024**

**Beschluss: 14 : 0**

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 25.01.2024 wird ohne Einwendungen genehmigt.

**4./ Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse**

Bürgermeisterin Anita Wölfle gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.01.2024 den Inhalt folgenden Beschlusses bekannt:

**Beschlussbuch Nr. 5./597**

**Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 14.12.2023**

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 14.12.2023 werden ohne Einwendungen genehmigt.

**5./602 Antrag der Firma SUNFarming Projekt GmbH zur Errichtung einer Agri-PV-Anlage auf den Fl.Nrn. 284, 285, 357 und 358 Gem. Dürnhaidlfing, nordöstlich von 85395 Wolfersdorf-Oberhaidlfing (Hinweis: zu diesem TOP sind Herr Manfred van Eckert und Herr Walter Stumpf von der INALE geladen!)**

Bürgermeisterin Wölfle gibt bekannt, dass mit dem Schreiben vom 15.01.2024 die Firma SUNFarming GmbH (mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer) einen Antrag zur Errichtung einer Agri-Photovoltaik (PV)-Anlage auf den Grundstücken

Fl.Nrn. 284, 285, 357 und 358 Gem. Dürnhaindling, nordöstlich von 85395 Wolfersdorf-Oberhaindling gestellt worden ist.

Die näheren Details hierzu können den der Beschlussvorlage als Anlage beigefügten Unterlagen (Präsentation der Firma SUNFarming sowie dem Schreiben vom 15.01.2024) entnommen werden

Die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer PV-Freiflächenanlage können dabei durch ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf) geschaffen werden.

Im Antrag sind u.a. folgende Projektdetails formuliert:

#### Geplanter Standort Roggendorf

- Das Einverständnis der betroffenen Grundstückseigentümer liegt vor.
- Grundstücke Fl.Nrn. 284, 285, 357 und 358 Gem. Dürnhaindling,
- Leistung: ca. 35,5 MW geplant
- insgesamt Flächengröße ca. 8 ha im Gemeindegebiet Wolfersdorf, (zusätzlich ca. 29 ha angrenzend in Attenkirchen)
- nordöstlich angrenzend an das Gemeindegebiet Attenkirchen
- Landwirtschaftliche Doppelnutzung

#### Erläuterungen der Verwaltung:

Die betroffenen Grundstücke sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (sog. Außenbereich).

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellung eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf) erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan bietet den Vorteil, dass die Gemeinde bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist und die Realisierung der geplanten Maßnahme über einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag abgesichert werden kann. Darüber hinaus können die Kosten der Planung dem Bauwerber nach dem Verursacherprinzip auferlegt werden.

Die bauliche Nutzung für das Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 und i. V. m. § 11 BauNVO als sog. „Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage“ dargestellt.

Zu beachten ist, dass der Antragsteller keinen Anspruch zur Durchführung eines solchen Bauleitplanverfahrens hat (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Über die Aufstellung von Bauleitplänen hat die Gemeinde vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus diesen Gründen entfaltet auch ein etwaiges positives Bauleitplanverfahren zum beantragten Planungsbereich keinerlei Präzedenzfallwirkung für künftig gleichgelagerte Fälle im Gemeindebereich.

Abgleich Kriterienkatalog:

1 Grundsätzliche Eignung von Flächen	Kriterien sind erfüllt
2 Sichtbarkeit und Störungen für Gebäude mit Wohnnutzung	Kriterien sind erfüllt
3 Landwirtschaftliche Qualität der Böden und Agro-Photovoltaik	Kriterien sind erfüllt
4 Hanglagen	Kriterien sind erfüllt
5 Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit	Kriterien sind erfüllt
6 Akzeptanzförderung und Wahrung städtebaulicher Interessen	Kriterien sind erfüllt
7 Netzanbindung	Kriterien sind erfüllt
8 Begrenzung des Zubaus an Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen	Maximal ca. 26 ha. Derzeit vorhanden 0 ha Vorgestelltes Projekt ca. 8 ha Anderes geplantes Projekt ca. 4 ha

Der beschlossene Kriterienkatalog der Gemeinde Wolfersdorf aus der Sitzung vom 16.11.2023 (Beschlussbuch-Nr. 2./557) wurde von der Verwaltung überprüft, zusätzlich wurde die Planung mit der PFIFFiG-Studie des Landratsamtes Freising verglichen. Es sind keine Berührungspunkte vorhanden.

Weitere Informationen erhalten die Gemeinderatsmitglieder aus der Vorstellung der Präsentation durch die geladenen Gäste Herrn Manfred van Eckert (INALE) und Herrn Walter Stumpf (INALE).

Am Donnerstag, 14. März 2024 soll zusammen mit der Gemeinde Attenkirchen um 19.00 Uhr eine umfassende Bürgerinformation zum Vorhaben im Attenkirchener Bürgersaal stattfinden. Zudem sollen in dieser Veranstaltung Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft gegenüber dem Vorhaben geäußert werden können.

**Beschluss: 14 : 0**

1. Der Antrag vom 15.01.2024 zur Errichtung einer Agri-PV-Anlage (Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 284, 285, 357 und 358 Gem. Dürnhaindling, nordöstlich von 85395 Wolfersdorf-Oberhaindling, wird zunächst von Seiten des Gemeinderates Wolfersdorf zur Kenntnis genommen.
2. Von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wird dabei das geplante Projekt zur Errichtung einer Agri-PV-Anlage in dem o.g. Ziffer 1 beschriebenen Bereich grundsätzlich befürwortet.
3. Sobald die personellen Kapazitäten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Zolling gegeben sind, sollen die weiteren Schritte im Rahmen des durchzuführenden notwendigen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf) eingeleitet werden.

**6./603      Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122/5 Gemarkung Berghaselbach, Flur Badendorf, 85395 Wolfersdorf-Badendorf**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122/5 Gemarkung Berghaselbach, Flur Badendorf in 85395 Wolfersdorf-Badendorf ist erneut der Neubau einer landwirtschaftlichen Halle in den Ausmaßen 9,0 m x 24,0 m in eingeschossiger Bauweise mit einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad und einer Wandhöhe von 4,27 m geplant, da der vorherige Bauantrag aufgrund fehlender Privilegierung und ungünstiger Standort abgelehnt wurde.

Die Halle wird für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt. Zudem dient sie als Lagerort für Futter, wie Hafer und Heu.

Das Grundstück in Wolfersdorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks ist es klar dem sog. Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 35 BauGB

Das Bauvorhaben erzeugt keinen Stellplatzbedarf.

Die Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 13 „Ruhpalzing - Badendorf“ gesichert.

Alle Nachbarunterschriften der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden eingeholt.

Sofern seitens des Gemeinderates Wolfersdorf mit dem Bauvorhaben Einverständnis besteht, wird seitens der Verwaltung empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen. Auf den Inhalt des Beschlussvorschlages wird verwiesen.

**Beschluss: 14 : 0**

1. Zum erneuten Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1122/5 Gemarkung Berghaselbach, Flur Badendorf in 85395 Wolfersdorf-Badendorf wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass eine Privilegierung vorliegt.
2. Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, die Privilegierungstatbestände für das oben genannte Bauvorhaben zu prüfen.
3. Hinsichtlich ggf. notwendiger ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch das Bauvorhaben und dessen Lage im Außenbereich erforderlich werden könnten, ist das Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
4. Die Nutzungsbeschreibung zum Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle ist zum wesentlichen Bestandteil der Baugenehmigung zu erklären.

**7./604 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (2WE) mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 594/56 Gemarkung Wolfersdorf, Kirchanger 18 in 85395 Wolfersdorf**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 594/56 Gemarkung Wolfersdorf, Kirchanger 18 in 85395 Wolfersdorf ist der Neubau eines Wohnhauses (2WE) mit Garagen geplant.

Das Wohnhaus ist dabei in U+E+D-Bauweise (2 Vollgeschosse) geplant und weist Grundrissabmessungen von 12,29 m x 11,79 m, eine Wandhöhe von 3,80 m (OK RFB) und ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad auf.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wolfersdorf-Etz“ in Wolfersdorf. Das Grundstück ist im Bebauungsplan die Parzelle 9.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden beantragt:

	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>
1.	Baugrenze Garage	wird überschritten 25 cm westlich (in das Baufenster vom Wohnhaus)	Ziff. 2.1.3 i. V. mit Planteil
2.	Baugrenze Wohnhaus	wird überschritten durch Außentreppe Terrasse und Eingangsüberdachung im Norden	Ziff. 2.1.2 i. V. mit Planteil
3.	Grundfläche Wohngebäude (inkl. Terrasse, Lichtschacht, Außentreppe, und Hauseingangsüberdachung)  Grundflächenzahl (GRZ)	144,90 m <sup>2</sup>  <b>151,84 m<sup>2</sup></b> 0,26	Ziff. 2.3.2.1 i. V. m. Planteil Grundfläche Wohngebäude (inkl. Vorsprünge, Erker u. Wintergärten) für Parzelle 9: <b>150 m<sup>2</sup></b>
4.	Baukörper	12,29 x 10,54 m (inkl. Putz) Rücksprung im Süden (Mauer anTerrasse) Hauslänge überschreitet Hausbreite um 16,6%	Ziff. 2.3.3.1 Hauskörper sind langgestreckt rechteckig ohne Rücksprünge zu planen. Hauslänge muss Hausbreite um 15% überschreiten
5.	Gebäudetiefe maximal Wohngebäude	12,29 x 10,54 m	Ziff. 2.3.3.3 11m
6.	Dachdeckung	Flachdachpfannen anthrazit	Ziff. 2.3.3.4 Dachziegel oder Betondachsteine naturrot
7.	Höhenlage Garage (OK RFB)	485,40 müNN	Ziff. 2.3.3.6 485,05 müNN

Zu 1. Baugrenze Garage (Ziff. 2.1.3 i. V. mit Planteil)

Die Garage ragt etwa 25cm in die Fläche für Wohngebäude (Ziff. 2.1.2 i. V. mit Planteil) hinein. Der Hintergrund hierfür ist, dass die Garage ein Innenmaß von 6,00 m haben soll damit ohne Probleme zwei Pkws parken können. Dadurch rückt das Wohnhaus weiter von der Nachbarbebauung Richtung Osten ab. Zudem ist die maximal angesetzte Grundfläche für Garagen für Parzelle 9 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Die Garage hat eine Grundfläche von 40,79 m<sup>2</sup>. Zudem wurden im Bebauungsplangebiet bereits Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen genehmigt.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht werden von Seiten der Verwaltung keine Bedenken gesehen, da es sich lediglich um eine Überschreitung von 25 cm handelt, diese sich im Baufenster des Wohnhauses befinden und es Bezugsfälle für die Überschreitung der Baugrenzen für Garagen gibt.

#### Zu 2. Baugrenze Wohnhaus (Ziff. 2.1.2 i. V. mit Planteil)

Die festgesetzte Baugrenze wird durch die Außentreppe, die die Terrasse und die Garage mit dem Garten verbindet, und der Eingangsüberdachung im Norden überschritten. Aufgrund der Topographie des Geländes ist ein Höhenunterschied zwischen Fußboden EG und südlichen Garten von ca. 2,00 m gegeben. Durch die Außentreppe an der Ostseite des Wohngebäudes soll ein Zugang zum Garten geschaffen werden. Dieser Zugang befindet sich überwiegend außerhalb der Baugrenze. Es handelt sich aufgrund der Größe um einen untergeordneten Vorbau lt. Art. 6 Abs. 6 BayBO. Außerdem soll er nur als transparente Stahlkonstruktion ausgeführt werden und tritt daher zurückhaltend in Erscheinung.

Als Regenschutz soll im Bereich der Haustüre im Norden eine Überdachung von 1,90 x 1,00 m geschaffen werden. Dieses Dach überschreitet die nördliche Baugrenze um ca. 30 cm.

Durch beiden untergeordneten Bauteile sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze des Wohnhauses kann aus Sicht der Verwaltung die Befreiung erteilt werden, da die beiden untergeordneten Bauteilen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigen und es für diese Befreiung ebenfalls Bezugsfälle gibt.

#### Zu 3. Grundfläche Wohngebäude (Ziff. 2.3.2.1 i. V. m. Planteil)

Für die Bauparzelle 9 (Kirchanger 18, 85395 Wolfersdorf) wurde eine Grundfläche für Wohngebäude (inkl. Vorsprünge, Erker u. Wintergärten) von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Laut Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO (inkl. Lichtschacht, Außentreppe, Hauseingangsüberdachung) ist die Grundfläche mit 151,84 m<sup>2</sup> lediglich geringfügig um 1,84 m<sup>2</sup> überschritten. Zudem ist die Grundflächenzahl mit 0,26 für Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4 weit unterschritten.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung problemlos erteilt werden, da es sich nur um eine sehr geringfügige Überschreitung handelt und im Bebauungsplangebiet bereits größere Überschreitungen befreit wurden.

#### Zu 4. Baukörper (Ziff. 2.3.3.1)

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Hauskörper langgestreckt, rechteckig und ohne Rücksprünge zu planen. Dabei muss die Hauslänge, die Hausbreite um mind. 15% überschreiten.

Das Gebäude tritt in den Maßen 12,29 x 10,54 in Erscheinung. Der Rücksprung im Erdgeschoss über die gesamte Gebäudelänge ist durch die seitlichen Wandscheiben im Osten und Westen auf den ersten Blick nicht wahrnehmbar.

Das Gebäude tritt somit klar rechteckig in Erscheinung. Das Dach hat eine klar rechteckige Form.

Die Gebäudeform wird nicht durch einzelne Vor- und Rücksprünge, die nur einen Teil der jeweiligen Fassadenseite betreffen, gestört. Die Hauslänge ist gegenüber der Hausbreite um mehr als 15 % größer.

Im Untergeschoss tritt das Gebäude gegenüber dem Hauptbaukörper um 1,25m weiter Richtung Süden. Dieses Geschoß ist aufgrund der bestehenden Topographie im Süden als ½ Geschoß sichtbar.

Das Ganze wirkt wie ein Sockel, auf dem das Gebäude ruht. Durch den Versatz wirkt das Gebäude im Süden niedriger, als wenn es eine durchgehende Wand im vom Untergeschoss bis zum Dachansatz hätte.

Aus Sicht der Verwaltung kann diese Befreiung erteilt werden, da durch die Festsetzung im Bebauungsplan unförmige, nicht rechteckige Gebäude verhindert werden soll-

te. Durch die durchgezogene Mauer an beiden Seiten behält der Baukörper seine rechteckige Form. Somit sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Zu 5. Gebäudetiefe maximal Wohngebäude (Ziff. 2.3.3.3)

Im Bebauungsplan ist eine Gebäudetiefe von bis zu 11,00 m zulässig.

Das Wohngebäude tritt mit den Maßen 12,29 x 10,54 m in Erscheinung (EG, DG). Lediglich das Untergeschoss ist 11,79 m breit. Im Erdgeschoss ist hier eine Terrasse vorhanden.

Da es bereits einen Bezugsfall gibt und die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist, wird die Befreiung von Seiten der Verwaltung als unbedenklich betrachtet.

Zu 6. Dachdeckung (Ziff. 2.3.3.4)

Der Bebauungsplan setzt als Dacheindeckung Dachziegel oder Betondachsteine naturrot fest.

Die geplante Dacheindeckung soll in anthrazit erfolgen. Hier integriert sich die geplante Photovoltaikanlage harmonischer.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird von Seiten der Verwaltung kein Einwand gesehen, da bereits anthrazitfarbene Dächer im Bebauungsplan „Wolfersdorf-Etz“ befreit wurden.

Zu 7. Höhenlage Garage (Ziff. 2.3.3.6)

Für das Garagengebäude ist eine Höhenlage von 485,05 müNN (Oberkante Rohfußboden EG) festgelegt.

Im Bereich der Garage stimmt die Straßenplanung, die als Grundlage für die Positionierung der Garagenhöhe bei der Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans verwendet wurde, nicht mit dem Ist-Zustand überein.

Deshalb ist der Rohfußboden des Garagengebäudes auf 485,40 müNN geplant. Hier sieht die Verwaltung ebenfalls keine Einwände, da die festgesetzte Höhenangabe seinen Zweck verfehlte und es nur sinnvoll ist die Garage dem Straßenniveau anzupassen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften wurden alle erteilt.

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben ermittelt sich gemäß der Stellplatzsatzung Wolfersdorf wie folgt:

<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl der Stellplätze</b>	<b>zusätzliche Besucherstellplätze</b>	<b>Stellplatzbedarf</b>
Einfamilienhaus	<b>2 Stellplätze</b>	<b>0 Stellplätze</b>	<b>2 Stellplätze</b>
Einliegerwohnung	(1 Stpl. je angefangene 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche)		
	60,39 m <sup>2</sup> Nutzfläche	<b>0 Stellplätze</b>	<b>3 Stellplätze</b>

Somit sind fünf Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Durch die Doppelgarage und den drei weiteren Stellplätzen ist der Stellplatzbedarf gedeckt.

Sofern von Seiten des Gemeinderates der Gemeinde Wolfersdorf mit dem Bauvorhaben Einverständnis besteht, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen mit den notwendigen Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zu erteilen. Auf den Inhalt des Beschlussvorschlages wird verwiesen.

## **Beschluss: 13 : 0**

**Hinweis:** Bürgermeisterin Anita Wölfe stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

1. Zum Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (2WE) mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 594/56 Gemarkung Wolfersdorf, Kirchanger 18 in 85395 Wolfersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
2. Von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf werden die für das Bauvorhaben notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wolfersdorf-Etz“ hinsichtlich der Überschreitung der Umgrenzung von Flächen für Garagen durch die geplante Doppelgarage (Ziff. 2.1.3 i. V. m. Planteil Ziff. 1.00), der Überschreitung der Baugrenzen durch die Außentreppe und der Eingangsüberdachung (Ziff. 2.1.2 i. V. mit Planteil), der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für das Wohngebäude (Ziff. 2.3.2.1), der Abweichung von dem rechteckigen Baukörper ohne Rücksprünge (Ziff. 2.3.3.1), der Überschreitung der Gebäudetiefe (Ziff. 2.3.3.3), der Abweichung der Dacheindeckung durch das geplante anthrazit Dach (Ziff. 2.3.3.4), sowie der Abweichung von der festgesetzten Höhenlage der Garage (Ziff. 2.3.3.6) erteilt.

**8./605**

### **Bauantrag der Gemeinde Wolfersdorf zur Nutzungsänderung im bestehenden Gebäude des Kindergartens "Kleine Wölfe": Einbau von Personalräumen im Bereich einer bestehenden Wohnung im Dachgeschoss, Am Kindergarten 1, 85395 Wolfersdorf**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 602/28 Gem. Wolfersdorf, Am Kindergarten 1, 85395 Wolfersdorf befindet sich der gemeindliche Kindergarten „Kleine Wölfe“. In der Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf vom 19.05.2022 (Beschlussbuch-Nr. 11./410) wurden die Details der Nutzungsänderung im Kindergarten Wolfersdorf beschlossen.

Die im Dachgeschoss bestehende Wohnung wird für ein Büro, ein Personal-Sanitärraum und -WC, eine Teeküche, einen Personalraum und ein Elternsprechzimmer umgenutzt.

Hierfür werden lediglich kleine bauliche Änderungen vorgenommen, wie einen Durchbruch zum Treppenhaus des Kindergartens, eine neue Wand für die Abgrenzung des Büros und eine Entfernung einer Wand im Personalraum.

Der im Untergeschoss liegende Kellerraum der Wohnung soll künftig als Archiv dienen.

Für die Umnutzung sind folgende Abweichungen von der Bayrischen Bauordnung erforderlich:

- **Art 48 BayBO Barrierefreies Bauen**

Gemäß Art 48 Abs 2 BayBO sind Tageseinrichtungen für Kinder, in den Teilen in dem allgemeiner Besucher- und Benutzungsverkehr stattfindet, barrierefrei zu sein. Im Dachgeschoss werden zusätzlich Räumlichkeiten für das Personal bzw. zu Zwecken der Kommunikation mit Eltern in einer bisher als Wohnung genutzten Fläche errichtet. Die bestehenden Türen erfüllen nicht die Anforderungen nach DIN 18040-1. Die Türbreiten betragen zum Teil zwischen 0,70 - 0,80 m, Es ist kein Aufzug im gesamten Gebäude vorhanden. Eine Ausführung nach DIN 18040-1 wäre aufgrund der Bestandssituation unverhältnismäßig. Die geplanten Räume im Dachgeschoss stellen ein zusätzliches Angebot an Räumlichkeiten dar. Die tägliche Arbeit mit Kleinkindern wird weiterhin im Erdgeschoss bzw. in der bestehenden Dachgeschoss-Gruppe ausgeführt.

- Art. 45 BayBO Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen  
Nach Art. 45 Abs. 2 BayBO müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Aufgrund der bestehenden Fensteröffnungen wird die Belichtung mit Tageslicht in den Räumen „Personal“, „Büro“ und „Elternsprechzimmer“ unterschritten. Diese Räume sind nicht als Haupträume der Einrichtung zu sehen. Die Unterschreitung soll durch eine „Tageslicht“-Beleuchtung ausgeglichen werden. Die nötige Belüftung ist durch die vorhandenen Fensterflächen gegeben. Des Weiteren wird bei der Einrichtung (Decken, Böden, Wände, Möblierung) auf helle Oberflächen geachtet. Durch eine lichtorientierte Anordnung der Möblierung kann dieser Problematik ebenfalls entgegengesteuert werden.
  
- Art. 32 BayBO Treppen  
Gemäß Art 32 Abs. 5 BayBO müssen die nutzbare Breite der Treppenläufe und -absätze notwendiger Treppen für den größten zu erwartendem Verkehr ausreichen. Die bestehende Treppe entspricht aufgrund der Bestandssituation nicht der DIN 18065. Die Treppe weist eine Laufbreite zwischen Geländer und Außenwand von ca. 95 cm auf. Die lichte Durchgangshöhe im oberen Zwischenpodest entlang der Außenwand liegt bei ca. 1,88 m. Die vorgeschriebene Laufbreite beträgt 100 cm bzw. Mindestdurchgangshöhe im Zwischenpodest von 2,00 m ist somit unterschritten. Da die geplanten Räumlichkeiten an einen weiteren Treppenraum angeschlossen sind, der die DIN 18065 erfüllt, können hier die geringfügigen Unterschreitungen in Kauf genommen werden.

Auf dem Baugrundstück sind ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften wurden alle erteilt.

Sofern seitens des Gemeinderates Wolfersdorf mit dem Bauvorhaben Einverständnis besteht, wird seitens der Verwaltung empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **Beschluss: 14 : 0**

1. Zum Bauantrag der Gemeinde Wolfersdorf zur Nutzungsänderung im bestehenden Gebäude des Kindergartens "Kleine Wölfe": Einbau von Personalräumen im Bereich einer bestehenden Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 602/28 Gemarkung Wolfersdorf, Am Kindergarten 1 in 85395 Wolfersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
  
2. Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, das Bauvorhaben bezüglich der bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere hinsichtlich der beiliegenden Anträge auf Abweichung von Art 48 BayBO (Barrierefreies Bauen), Art. 45 BayBO (Aufenthaltsräume) und Art. 32 BayBO (Treppen) zu prüfen.

## **9./ Satzungsangelegenheiten**

### **9.1/606 Neuerlass einer Mittagsbetreuungsgebührensatzung zum 01.04.2024**

Für die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Mittagsbetreuung an der Grundschule Wolfersdorf gilt aktuell die Mittagsbetreuungsgebührensatzung vom 30.07.2003, zuletzt geändert durch die 6. Änderungssatzung vom 01.10.2019.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Personal- und Sachkosten in der Zwischenzeit wesentlich erhöht haben bzw. aufgrund der Tarifabschlüsse erhöhen werden, ist eine Anpassung der Gebühren dringend geboten.

Die geplante Gebührenerhöhung zum 01.04.2024 wurde von Seiten der Verwaltung zum Anlass genommen, die bisherige Satzung auf den neuesten rechtlichen Stand zu bringen.

Auf der Grundlage der bisher gültigen Mittagsbetreuungsgebührensatzung wurde hierzu von der Verwaltung ein entsprechender Satzungsentwurf für einen Neuerlass der Mittagsbetreuungsgebührensatzung an der Grundschule Wolfersdorf erarbeitet, der als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt ist. Die gegenüber der bisher gültigen Mittagsbetreuungsgebührensatzung vorgenommenen textlichen Änderungen sind dabei mit roter Schrift gekennzeichnet.

Die im Entwurf neu errechneten Gebühren basieren auf einer pauschalen Erhöhung von 10 % (mit Rundung auf volle Euro).

Die neue Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Mittagsbetreuung an der Grundschule Wolfersdorf (Mittagsbetreuungsgebührensatzung) soll zum 01.04.2024 in Kraft treten. Gleichzeitig soll dann die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Einrichtung Mittagsbetreuung an der Grundschule Wolfersdorf (Mittagsbetreuungsgebührensatzung) vom 09.04.2020, zuletzt geändert durch die 6. Änderungssatzung vom 01.10.2019, außer Kraft treten.

### **Beschluss: 14 : 0**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt zunächst einmal Kenntnis vom Inhalt der durch die Verwaltung erarbeitete und heute vorgestellten Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Einrichtung Mittagsbetreuung an der Grundschule Wolfersdorf (Mittagsbetreuungsgebührensatzung) und billigt diese voll inhaltlich.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf erlässt aufgrund von Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 Gemeindeordnung (GO) und Art. 8 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Einrichtung Mittagsbetreuung an der Grundschule Wolfersdorf (Mittagsbetreuungsgebührensatzung) in der heute vorgelegten Fassung.
3. Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Einrichtung Mittagsbetreuung an der Grundschule Wolfersdorf (Mittagsbetreuungsgebührensatzung) tritt zum 01.04.2024 in Kraft.

## **9.2/607**

### **Erlass einer 1. Änderungssatzung zur Kindertageseinrichtungsgebührensatzung**

Für die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtungen der Gemeinde Wolfersdorf (Kindergarten und Kinderkrippe) gilt aktuell die Kindertageseinrichtung-Gebührensatzung vom 01.10.2019. In diesem Rahmen wurden damals auch die Gebühren zum letzten Mal angepasst. Da dies inzwischen schon über vier Jahre zurück liegt, sollen nun zum 01.04.2024 die Gebühren um 10% erhöht werden.

In der dieser Beschlussvorlage beigefügten Änderungssatzung werden die neuen Gebühren in roter Farbe kenntlich gemacht. Es wurde dabei kaufmännisch auf volle Beträge gerundet.

Es ist außerdem noch zu beachten, dass seit dem 01.04.2019 die Elternbeiträge für die Benutzung des Kindergartens bis zur Einschulung mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € pro Kind und Monat durch den Freistaat Bayern bezuschusst werden.

Die Änderungssatzung soll zum 01.04.2024 in Kraft treten. Im Übrigen behält die bisherige am 01.09.2019 in Kraft getretene Gebührensatzung mit den darin enthaltenen Bestimmungen, mit Ausnahme der heute zu beschließenden Änderungen, auch weiterhin ihre Gültigkeit.

### **Beschluss: 14 : 0**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt zunächst einmal Kenntnis vom Inhalt der durch die Verwaltung erarbeiteten und heute vorgestellten Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtung der Gemeinde Wolfersdorf (Kindertageseinrichtung-Gebührensatzung) vom 01.10.2019 und billigt sie voll inhaltlich.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf erlässt aufgrund von Art. 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtung der Gemeinde Wolfersdorf (Kindertageseinrichtung-Gebührensatzung) vom 01.10.2019 in der heute vorgelegten Fassung.
3. Die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtung der Gemeinde Wolfersdorf (Kindertageseinrichtung-Gebührensatzung) vom 01.10.2019 tritt zum 01.04.2024 in Kraft.

## **10./ Informationen und Anfragen**

### **10.1/ Allgemeine Informationen**

Aktuell werden keine allgemeinen Informationen gemacht.

### **10.2/ Anfragen**

Aktuell werden keine Anfragen und Anregungen gemacht.

Vorsitzende:

Anita Wölfle  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Silvia Rockermaier  
Verwaltungsfachwirtin