

Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising/Obb.



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf

- Sitzungsort:** Sitzungsraum des Kindergartens Wolfersdorf
- am:** 23. Juli 2026
- Beginn:** 19:00 Uhr **Ende:** 21:10 Uhr
- Vorsitzender:** Erster Bürgermeister Harald Gmeiner
- Schriftführer:** Silvia Beck, Verwaltungsfachwirtin
- Eröffnung der Sitzung:** Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er 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. Vorsitzender) sind 14 anwesend.
- Werner Betzenbichler
Johannes Denk
Bernd Flassak
Alexander Geltl
Thomas Grabichler
Maria Holzmaier
Claudia Jonas
Sieglinde Lobmayer
Georg Radlmaier
Matthias Reiser
Andreas Schröfl
Ludwig Seitzl
Simon Stark
- Es fehlen entschuldigt:** Alexander Hilgers
- Außerdem anwesend:** zu Top 3: Frau Judith Mildner von der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH
1 Pressevertreter, Herr Fischer vom Freisinger Tagblatt
11 Zuhörer

Der 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 18.06.2026
2. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse
3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (13. Änderung) (für den Ortsteil Ruhpalzing u. Billingsdorf) "Absicherung der Wohnbebauung in den Ortsteilen Ruhpalzing und Billingsdorf durch Darstellung von Bauflächen";
- Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss
(Hinweis: Zu diesem TOP ist Frau Judith Mildner von der WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH geladen)
4. Baugebiet "Wolfersdorf Süd-West" in Wolfersdorf;
- Festlegung des Verkaufspreises für gemeindliche Bauparzellen
- Festlegung Vergabekriterien und Ablauf der Vergabe
5. Haushaltsplan und Haushaltssatzung für 2026;
erneute Beschlussfassung des Verwaltungs- und Vermögenshaushalts sowie des Finanzplans 2025 - 2029
6. Neuerlass einer Mittags-/Ganztagsbetreuungssatzung für die Mittagsbetreuung der Gemeinde Wolfersdorf
7. Neuerlass einer Mittags-/Ganztagsbetreuungsgebührensatzung für die Mittagsbetreuung der Gemeinde Wolfersdorf
8. Neuerlass einer Kindertageseinrichtungsgebührensatzung
9. Informationen und Anfragen
 - 9.1 Allgemeine Informationen
 - 9.1.1 Sachstand zu den überlassenen Bildern des Künstlers Jac For
 - 9.1.2 Termine im August 2026
 - 9.2 Beteiligung der Gemeinde Wolfersdorf gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Helfenbrunn West" mit gleichzeitiger 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchdorf a.d.Amper
 - 9.3 Anfragen

Öffentliche Sitzung

1./56 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 18.06.2026

Beschluss: 14 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 18.06.2026 wird ohne Einwendungen genehmigt.

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

Bürgermeister Harald Gmeiner gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf vom 18.06.2026 den Inhalt folgender Beschlüsse bekannt:

Beschlussbuch Nr. 10./51

Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 07.05.2026

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 07.05.2026 werden ohne Einwendungen genehmigt.

Beschlussbuch Nr. 15./55

Schülerbeförderung; Verlängerung des bestehenden Vertrages und Erhöhung der Beförderungskosten für die Linie Wolfersdorf I

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt den Sachverhalt billigend zur Kenntnis.
2. Der derzeitige Beförderungsvertrag für die Linie Wolfersdorf I mit dem Busunternehmen Grüner vom 08.08.2022 wird um das Schuljahr 2026/2027 verlängert.
3. Die Tagespauschale wird zum 01.09.2026 auf 465,00 € (netto) und die Pauschale für Zwischenfahrten auf 52,00 € (netto) erhöht.

3./57 Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (13. Änderung) (für den Ortsteil Ruhpalzing u. Billingsdorf) "Absicherung der Wohnbebauung in den Ortsteilen Ruhpalzing und Billingsdorf durch Darstellung von Bauflächen"; - Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Hinweis: Zu diesem TOP ist Frau Judith Mildner von der WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH geladen)

Bürgermeister Harald Gmeiner begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Judith Mildner vom Planungsbüro WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH und bittet um die Vorstellung der ausgearbeiteten Planunterlagen.

In der Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf am 26.04.2026 (Beschlussbuch-Nr.: 5/814) wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (13. Änderung) (für den Ortsteil Ruhpalzing u. Billingsdorf) („Absicherung der Wohnbebauung in den Ortsteilen Ruhpalzing und Billingsdorf durch Darstellung von Bauflächen“) gefasst.

Inzwischen wurde von der WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH ein entsprechender Vorentwurf zur 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung ist die Billigung des Entwurfs sowie der Auslegungsbeschluss notwendig. Auf den Beschlussvorschlag und den beiliegenden Planungsdokumenten wird verwiesen.

Zeitplan:

Auslegung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB geplant: KW 31 – KW 33

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung geplant: Gemeinderatsitzung
17.09.2026

Bürgermeister Harald Gmeiner erteilt Frau Judith Mildner von der WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH das Wort für nähergehende Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Sie erläutert die Beweggründe des Wechsels von Dorfgebiet auf Mischbaufläche und definiert die inhaltliche Abgrenzung dieser beiden Begrifflichkeiten. Zudem wird auch explizit darauf hingewiesen, dass die Planungen aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen auf Bestandswahrung ausgelegt ist und nicht auf Wohnflächenmehrung.

Sie beantwortet weiterhin die Fragen des Gemeinderates. Der Schwerpunkt der Anfragen liegt auf dem Bestandsschutz der Landwirtschaft und des vorhandenen Kleingewerbes, da verhindert werden soll, dass den ortsansässigen Betrieben durch die Änderung Nachteile entstehen (z.B. durch Einschränkung von lärmintensiven Tätigkeiten).

Bürgermeister Harald Gmeiner sichert zu, dass insbesondere im Ortsteil Billingsdorf keine Schlechterstellung der Landwirtschaft und der gewerblichen Betriebe entsteht. Zudem wird geprüft, welche Bauflächen für die Ortsteile dargestellt werden, um die Ziele der Gemeinde zu sichern.

Beschluss: 13 : 1

1. Der vom Planungsbüro WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH ausgearbeitet Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Wolfersdorf (13. Änderung) mit Begründung und Umweltbericht, wird, in der heute vorgelegten Fassung (Plandatum 23.07.2026) von Seiten des Gemeinderates Wolfersdorf zustimmend zur Kenntnis genommen und voll inhaltlich gebilligt.
2. Die Verwaltung bzw. das Planungsbüro WipflerPlan Planungsgesellschaft mbH wird beauftragt, für die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (13. Änderung) das Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) und § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchzuführen.

Hinweis: Frau Mildner verlässt den Sitzungssaal um 19:41 Uhr.

**4./58 Baugebiet "Wolfersdorf Süd-West" in Wolfersdorf;
- Festlegung des Verkaufspreises für gemeindliche Bauparzellen
- Festlegung Vergabekriterien und Ablauf der Vergabe**

Verkaufspreisfestlegung:

Das Baugebiet „Wolfersdorf Süd-West“ in Wolfersdorf wurde Ende des Jahres 2024 vollständig erschlossen. Darüber hinaus hat der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan, nach Ablauf der Jahresfrist seit seines Inkrafttretens, abschließende Rechtskraft erlangt. Die Anwendung der Richtlinien für die Vergabe von preisvergnügstigten gemeindeeigenen Baugrundstücken (beschlossen in der Sitzung vom 18.04.2024) wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.06.2026 per Beschluss (Beschlussbuch-Nr. 8./50) wieder aufgehoben.

Demnach sind nun alle Voraussetzungen für die Ausschreibung der gemeindlichen Parzellen gegeben. Lediglich der Verkaufspreis ist noch festzulegen.

Da die Schlussabrechnung aufgrund der verspäteten Rechnungsstellung erst Mitte 2025 durchgeführt werden konnte, verzögerte sich die Berechnung der Erschließungsbeiträge bis Anfang 2026. Grund hierfür war, dass das mit der Kalkulation beauftragte Büro den Auftrag infolge der genannten Verzögerungen verschieben musste und ihn daher nicht früher bearbeiten konnte.

Inzwischen wurden die erforderlichen Erschließungs-, Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge sowie die Herstellungskosten der Grundstückshausanschlüsse kalkuliert bzw. berechnet. Diese bilden die Grundlage für die Bestimmung und Festlegung des Verkaufspreises.

Die Gemeinde Wolfersdorf hat von den privaten Grundstückseigentümern die Parzellen 1 – 4, 7 – 9, 14, 16 sowie 22-23 des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wolfersdorf Süd-West“ als Rohbauland erworben.

Das in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten der Königsberger Sachverständigen GmbH & Co. KG kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundstücke im freien Verkauf einen Verkehrswert in Höhe von 410 €/m² aufweisen (Wertermittlungsstichtag 22.09.2023). Der Bodenrichtwert zum Stichtag vom 01.01.2022 lag für Wohnbauflächen im Hauptort Wolfersdorf bei 500 €/m²., zum Stichtag vom 01.01.2024 bereits bei 550,- €/m².

Um den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln, wurde mit dem Sachverständigenbüro Königsberger Kontakt aufgenommen und um die Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Gutachtens gebeten. Mit Veröffentlichung der neuen Bodenrichtwerte (Bewertungsstichtag 01.01.2026) zum 29.06.2026 lag die Bewertungsgrundlage für die Ermittlung des neuen Verkehrswerts vor, sodass Herr Königsberger erst ab diesem Zeitpunkt das Verkehrswertgutachten neu bewerten konnte.

Nach der erneuten Bewertung der Grundstücke durch den Gutachter liegt der Verwaltung nun dessen Stellungnahme vom 13.07.2026 vor.

Herr Königsberger führt darin aus, dass das gegenständliche Baugebiet zum damaligen Zeitpunkt noch nicht Bestandteil der Bodenrichtwertzone war. Zudem war das Jahr 2023 durch besondere Marktunsicherheiten geprägt: Nach Beginn des Krieges in der Ukraine sowie infolge der Zinswende im Jahr 2022 wurde der Grundstücksmarkt durch eine geringe Anzahl an Verkäufen und eine zurückhaltende Marktaktivität beeinflusst. Im Gutachten vom 22.09.2023 wurde daher auf teilweise länger zurückliegende Kauffälle zurückgegriffen.

Diese wurden mithilfe statistischer Methoden auf den maßgeblichen Stichtag angepasst und hinsichtlich ihrer Aussagekraft für das gegenständliche Baugebiet bewertet.

Mittlerweile befinden sich die Wohnbauflächen des Baugebiets innerhalb der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Zudem hat sich das Grundstücksmarktgeschehen weitgehend wieder stabilisiert, was sich auch in den vom Gutachterausschuss kürzlich veröffentlichten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026 widerspiegelt.

Auf der Basis von Verkäufen im relevanten Gebiet beträgt nun zum Stichtag 01.01.2026 der Bodenrichtwert 550 EUR/m² für Wohnbauflächen. Eine zum jetzigen Zeitpunkt (Juni/Juli 2026) vorgenommene Verkehrswertermittlung würde naturgemäß auf Basis der Kauffälle und Erkenntnisse erfolgen, die auch Grundlage der Richtwertfestsetzung waren.

Unter Heranziehung der vorliegenden Stellungnahme lässt sich somit festhalten, dass der aktuelle Verkehrswert der Wohnbauflächen mit 550 €/m² anzunehmen ist.

Nach Zusammenstellung aller Ausgaben belaufen sich der reinen Erschließungskosten für die gemeindlichen Bauparzellen (insgesamt 4.969 m² Nettobaufläche) auf gerundete 175,- €/m². Dieser Preis ist sozusagen der reine Selbstkostenpreis - ohne Kalkulationsspielraum.

Die zuletzt durch die Gemeinde vergebenen Grundstücke wurden mit folgenden Konditionen verkauft:

Parzelle angrenzend Baugebiet „Etz“ in Wolfersdorf	200 €/m ²	2018
Baugebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaidling	310 €/m ²	2024/25

Anhand der vorgenannten Daten und Sachverhalte wird seitens der Verwaltung ein Verkaufspreis in Höhen von 550,- €/m² vorgeschlagen. Damit sind alle Ausgaben gedeckt. Der Überschuss gleicht zudem die nicht erfassten Verwaltungskosten und die künftigen Folgeaufwendungen aus.

Sofern der Gemeinderat mit den dargestellten Sachverhalten sowie dem vorgeschlagenen Verkaufspreis einverstanden ist, wird um entsprechende Zustimmung und die Festlegung des Verkaufspreises gebeten. Auf den Inhalt des Beschlussvorschlages wird verwiesen.

Vergabeverfahren:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.2026 wurden die bisherigen Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken aufgehoben. Hintergrund hierfür war die Notwendigkeit, die bisherige Vergabepaxis unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen neu zu bewerten, sowie der fehlende Bewerbungsrücklauf bei Ausschreibungen.

Für die zukünftige Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke kommen grundsätzlich verschiedene Vergabeverfahren in Betracht:

1. Vergabe an den Meistbietenden mit Mindestgebot

Bei diesem Verfahren legt die Gemeinde einen Mindestkaufpreis fest. Die Grundstücke werden anschließend an den jeweils Höchstbietenden veräußert.

Vorteile:

- transparentes und einfach durchzuführendes Verfahren,
- marktgerechte Preisbildung,
- Erzielung möglichst hoher Verkaufserlöse für die Gemeinde.

Nachteile:

- soziale und wohnungspolitische Zielsetzungen der Gemeinde können kaum berücksichtigt werden,
- Erschwerung des Grunderwerbs insbesondere für Familien und Personen mit geringerem Einkommen,
- Gefahr einer rein preisorientierten Vergabe.

2. Erlass neuer Vergaberichtlinien unter Berücksichtigung des europäischen Rechts

Die Gemeinde könnte neue Vergaberichtlinien erlassen, die den aktuellen rechtlichen Anforderungen, insbesondere den Vorgaben des europäischen Beihilfe- und Diskriminierungsrechts sowie der hierzu ergangenen Rechtsprechung, entsprechen.

Vorteile:

- Berücksichtigung gemeindlicher Ziele, beispielsweise der Förderung von Familien oder der Bindung von Einwohnern an die Gemeinde,
- transparente und nachvollziehbare Auswahl anhand festgelegter Kriterien,
- langfristig einheitliche Vergabepaxis.

Nachteile:

- hoher Erarbeitungs- und Abstimmungsaufwand,
- regelmäßiger Anpassungsbedarf aufgrund sich fortentwickelnder Rechtsprechung,
- komplexes Vergabeverfahren mit erhöhtem Verwaltungsaufwand.

3. Vergabe zum Festpreis durch Einzelbeschluss des Gemeinderates

Bei diesem Verfahren wird der Kaufpreis für die Grundstücke im Vorfeld festgelegt. Die Entscheidung über die Vergabe erfolgt anschließend jeweils im Einzelfall durch Beschluss des Gemeinderates.

Vorteile:

- einfaches und flexibles Verfahren,
- angemessene Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls,
- kein umfangreiches Regelwerk erforderlich,
- transparente Entscheidung durch den Gemeinderat im Rahmen seiner Zuständigkeit,
- Möglichkeit, gemeindliche Interessen und städtebauliche Zielsetzungen angemessen zu berücksichtigen.

Nachteile:

- keine standardisierten Auswahlkriterien,
- jede Vergabe erfordert einen gesonderten Gemeinderatsbeschluss,
- Entscheidungen sind jeweils im Einzelfall nachvollziehbar zu begründen.

Zusammenfassung:

Nach zwischenzeitlicher Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag wird empfohlen, für die Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke neue Vergaberichtlinien zu erlassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundstücke künftig nicht mehr preisvergünstigt, sondern zum jeweiligen Verkehrswert (Marktwert) veräußert werden.

Durch den Verkauf zum vollen Marktwert entfallen die bisher vorgesehenen Einkommens- und Vermögensgrenzen als Zugangsvoraussetzungen für das Vergabeverfahren. Diese Kriterien dienten bislang der Rechtfertigung der Preisvergünstigung und sind bei einer Veräußerung zum Verkehrswert nicht mehr erforderlich.

Die Vergabekriterien wurden zudem an die aktuellen rechtlichen Vorgaben angepasst. Insbesondere wurde berücksichtigt, dass Kriterien mit Ortsbezug nach der aktuellen Rechtslage höchstens 50 % der Gesamtpunktzahl ausmachen dürfen. Die verbleibenden Bewertungskriterien orientieren sich an sachgerechten sozialen und familiären Aspekten.

Auf Grundlage der bisherigen Vergaberichtlinien wurde ein neuer Richtlinienentwurf erarbeitet und entsprechend überarbeitet. Der Entwurf berücksichtigt die aktuellen rechtlichen Anforderungen und dient als Grundlage für die zukünftige Vergabe gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke.

Der Entwurf der neuen Vergaberichtlinien ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Im Detail sollen folgende Bewertungskriterien festgelegt werden. Die angegebene Punktzahl ist immer die maximal zu erreichende Punktzahl:

Sozialkriterien		Ortskriterien	
Familienstand	5 Punkte	Hauptwohnsitz	30 Punkte
Anzahl Kinder	25 Punkte	Erwerbstätigkeit	30 Punkte
Alter Kinder	25 Punkte	Ehrenamt	30 Punkte
Behinderung/Pflegebedürftigkeit	20 Punkte	im Gemeindegebiet	
Engagement Katastrophenschutz	25 Punkte		
Gesamt max.	100 Punkte	Gesamt max.	90 Punkte

Demnach ergeben sich für die Sozialkriterien maximal 100 Punkte und für die Ortsbezugskriterien maximal 90 Punkte. Die übrigen Änderungen können der der Beschlussvorlage beigefügten Richtlinie entnommen werden. Alle Änderungen sind in roter Farbe gekennzeichnet.

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Maria Holzmaier verlässt den Sitzungssaal um 19:50 Uhr und kehrt um 19:51 Uhr wieder zurück.

Gemeinderatsmitglied Maria Holzmaier hinterfragt die Punktevergabe für die Eigennutzung.

Bürgermeister Harald Gmeiner verweist auf die ausgearbeitete Richtlinie mit dem Inhalt des Grundstückskaufvertrags, in dem auf dem Baubeginn und die Hauptwohnsitzmeldung abgestellt wird.

Durch Gemeinderatsmitglied Werner Betzenbichler wird unter anderem darauf hingewiesen, dass in anderen Gemeinden im Landkreis durch eine höhere Kaufpreiszahlung auch Punkte „erworben“ werden können. Zudem findet er auch, dass der Erwerb für Verwandte ersten Grades die Eigennutzung gleichgestellt sein sollte. Auch die Bewerbung auf mehrere Grundstücke sollte seiner Meinung nach möglich sein, dass hier das Vergabeverfahren beschleunigt werden könnte. Weiterhin wird seiner Meinung nach auf die Erwerbstätigkeit vor Ort eine zu hohe Gewichtung gelegt, da ein Großteil der Wolfersdorfer Bürger keinen Arbeitsplatz im Gemeindegebiet haben.

Die angebrachten Argumente und Vorschläge werden intensiv im Gemeinderat diskutiert.

Insbesondere die Punkte zur Erwerbstätigkeit und dem Ehrenamt in der jetzigen Fassung werden kritisch gesehen. Die Gewichtung für die Erwerbstätigkeit soll halbiert werden und der Hauptwohnsitz soll im Zeitraum von 5 Jahren mit jeweils 10 Punkte pro Jahr bewertet werden. Das Ehrenamt soll zudem langjährig ausgeübt werden und ohne Sonderaufgaben aufgenommen werden, da hierüber sehr viele Personen ausgeschlossen werden, obwohl sie sich für das Gemeinwohl engagieren.

Außerdem ist der Gemeinderat dem Vorschlag positiv aufgeschlossen, dass das Grundstück für Verwandte ersten Grades erworben werden kann. Dies soll ebenfalls in die Vergabekriterien aufgenommen werden.

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Andreas Schröfl verlässt den Sitzungssaal um 20:17 Uhr und kehrt um 20:19 Uhr wieder zurück.

Zusammenfassend sollen folgende Änderungen in den Vergaberichtlinien vorgenommen werden:

- Ziffer 3.1 HW im Gemeindegebiet- Ergänzung: für 4 Jahre 40 Punkte, für 5 Jahre (voll und ununterbrochen) 50 Punkte.
- Ziffer 3.2 Erwerbstätigkeit: für 1 Jahr 5 Punkte, 2 Jahre 10 Punkte und 3 oder mehr Jahre 15 Punkte
- Ziffer 3.3 Ehrenamtliche Tätigkeit: unter a) wird die Erläuterung in Klammern gelöscht
- Zusatz unter C 1.4: Auch für Familienmitglieder ersten Grades

Die Ausschreibung bzw. Bewerbungsfrist soll ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung für sechs Wochen festgelegt werden, damit jeder Interessent ausreichend Gelegenheit findet auch im Vorfeld eine mögliche Finanzierung zu klären – insbesondere unter dem Aspekt, dass die Ausschreibung in der Ferienzeit stattfindet und somit die zeitlichen Ressourcen entspannter abgestimmt werden können.

Beschluss: 14 : 0

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt die Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung hinsichtlich der Festlegung des Verkaufspreises für die gemeindlichen Parzellen im Baugebiet "Wolfersdorf Süd-West" in Wolfersdorf billigend zur Kenntnis und legt diesen auf 550,- €/m² fest.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt zunächst einmal Kenntnis vom Inhalt von dem durch die Verwaltung erarbeiteten und dem Gemeinderat heute vorgelegten Entwurf der Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Süd-West“ mit Stand vom 16.07.2026 und billigt diese mit den vorgenommenen Änderungen vollinhaltlich.
3. Die Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Süd-West“ treten am 24.07.2026 in Kraft.
4. Die Verwaltung wird entsprechend mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Auf den Sachverhalt wird verwiesen.

5./59

**Haushaltsplan und Haushaltssatzung für 2026;
erneute Beschlussfassung des Verwaltungs- und Vermögenshaushalts
sowie des Finanzplans 2025 - 2029**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 16.04.2026 die Haushaltssatzung 2026 samt Haushaltsplan und weiteren Anlagen beschlossen.

Im Rahmen der rechtsaufsichtlichen Prüfung hat die Kommunalaufsicht den Haushalt beanstandet. Wesentlicher Beanstandungsgrund war die im Haushalt vorgesehene Kreditaufnahme. Dabei wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass im Haushaltsjahr 2026 bereits Kreditmittel für Investitionen eingeplant waren, deren Mittelbedarf tatsächlich erst im Haushaltsjahr 2027 entsteht. Die Kommunalaufsicht hat empfohlen, die Kreditaufnahme entsprechend dem tatsächlichen Finanzierungsbedarf anzupassen und Investitionszahlungen sowie deren Finanzierung zeitlich zutreffend den jeweiligen Haushaltsjahren zuzuordnen, um die Genehmigungsfähigkeit des Haushalts herzustellen.

Daraufhin wurde der gesamte Haushalt einer erneuten fachlichen Überprüfung unterzogen und aktuelle Erkenntnis im Rahmen der Überarbeitung in den Haushalt eingepflegt. Im Ergebnis ergeben sich insbesondere folgende Änderungen gegenüber der am 16.04.2026 beschlossenen Fassung:

- Für das Haushaltsjahr 2026 ist keine Kreditaufnahme mehr vorgesehen.
- Der im Jahr 2026 fällige Darlehensbetrag über 1,5 Mio. EUR wird im Wege einer Umschuldung finanziert.
- Aufgrund einer aktualisierten Zeitplanung für die Erschließung des Baugebiets „Nördlich der Hochstraße“ fallen wesentliche Erschließungskosten erst im Haushaltsjahr 2027 an. Die entsprechenden Auszahlungen wurden daher in den Finanzplan 2027 verlagert.
- Gleichzeitig wurden die erwarteten Einnahmen aus dem Verkauf der Baugrundstücke aus dem Baugebiet „Wolfersdorf Süd-West“ an den tatsächlichen Vermarktungszeitpunkt angepasst. Da mit dem kassenwirksamen Verkauf der ersten Parzellen voraussichtlich erst in 2027 zu rechnen ist, wurden die entsprechenden Einzahlungen ebenfalls in das Haushaltsjahr 2027 verschoben.

- Darüber hinaus wurden sämtliche Haushaltsstellen auf ihre Erforderlichkeit und Aktualität überprüft und, soweit notwendig, angepasst.

Die wichtigsten Daten der Endfassung des Haushaltsplanes für 2026 zur Übersicht:

Verwaltungshaushalt	6.561.130 EUR
Vermögenshaushalt	1.607.360 EUR
Zuführung vom VMH zum VWH	962.660 EUR
Rücklagenentnahme	352.800 EUR
Kreditaufnahme	0 EUR

Ungeachtet der vorgenommenen Anpassungen ist festzustellen, dass die laufenden Einnahmen der Gemeinde derzeit nicht ausreichen, um die laufenden Ausgaben des Verwaltungshaushalts vollständig zu decken. Der notwendige Haushaltsausgleich kann somit nicht allein aus ordentlichen Erträgen des Haushaltsjahres erreicht werden, sondern ist nur unter Einbeziehung von Mitteln des Vermögenshaushalts möglich. Dies stellt eine finanzwirtschaftlich unerwünschte Entwicklung dar und verdeutlicht die angespannte Haushaltslage der Gemeinde Wolfersdorf.

Die Ursachen hierfür liegen insbesondere in den in den vergangenen Jahren erheblich gestiegenen laufenden Belastungen – unter anderem durch höhere Personal- und Sachkosten, steigenden Umlagen sowie allgemein gestiegene Aufwendungen zur Erfüllung der Pflichtaufgaben –, während sich die Einnahmeseite nicht in gleichem Maße entwickelt hat.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass diese Entwicklung nicht auf die Gemeinde Wolfersdorf beschränkt ist. Viele bayerische Kommunen sehen sich derzeit mit vergleichbaren strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Die zunehmende Diskrepanz zwischen den stetig wachsenden Pflichtaufwendungen und der Einnahmeentwicklung führt in zahlreichen kommunalen Haushalten dazu, dass der Verwaltungshaushalt nicht mehr aus eigener Kraft ausgeglichen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden sämtliche Haushaltsansätze erneut einer eingehenden Prüfung unterzogen und auf ihre Erforderlichkeit sowie den tatsächlichen Mittelbedarf hin bewertet. Darüber hinaus wurden Investitionen und deren Finanzierung entsprechend der aktuellen Projektplanung zeitlich neu geordnet. Mit der nun vorliegenden Haushaltsfassung wurden die Hinweise und Anregungen der Kommunalaufsicht umfassend berücksichtigt.

Bürgermeister Harald Gmeiner verliest die überarbeitete Haushaltssatzung.

Beschluss: 14 : 0

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf beschließt die Haushaltssatzung 2026 einschließlich Haushaltsplan, Finanzplan 2025 – 2029 und den Stellenplan in der vorliegenden, überarbeiteten Fassung.

Die Verwaltung wird beauftragt die Haushaltssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung bzw. rechtsaufsichtlichen Würdigung vorzulegen.

6./60

Neuerlass einer Mittags-/Ganztagsbetreuungssatzung für die Mittagsbetreuung der Gemeinde Wolfersdorf

Mit dem Gesetz zur ganztägigen Förderung von Kindern im Grundschulalter (Ganztagsförderungsgesetz – GaFöG) wurde bundesweit ein stufenweise einzuführender Rechtsanspruch auf ganztägige Förderung von Kindern im Grundschulalter geschaffen. Ab dem Schuljahr 2026/2027 besteht dieser zunächst für Kinder der ersten Jahrgangsstufe. In den darauffolgenden Schuljahren wird der Anspruch schrittweise auf alle Jahrgangsstufen der Grundschule erweitert.

Der gesetzliche Anspruch verpflichtet die Kommunen ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot sicherzustellen. Die Gemeinde Wolfersdorf trägt als Träger der kommunalen Mittags- bzw. Ganztagesbetreuung Verantwortung für die Organisation und Durchführung ihres Betreuungsangebots.

Die bisher geltende Satzung stammt aus einer Zeit, in der weder der bundesgesetzliche Ganztagesanspruch noch die zwischenzeitlich eingetretenen rechtlichen und organisatorischen Entwicklungen berücksichtigt werden konnten. Sie entspricht daher in mehreren Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Im Zuge der Überarbeitung wurde die bisherige Satzung vollständig neu gefasst. Dabei wurde bewusst auf einen Neuerlass anstelle einer Vielzahl von Änderungssatzungen zurückgegriffen, um ein übersichtliches, verständliches und rechtssicheres Satzungswerk zu schaffen.

Interkommunale Ferienbetreuung

Zur Sicherstellung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebots und zur wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen personellen und organisatorischen Ressourcen wird die Ferienbetreuung künftig im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Zolling durchgeführt.

Die Bündelung der Ferienbetreuung ermöglicht es, auch während der Schulferien ein verlässliches und qualitativ hochwertiges Betreuungsangebot aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig trägt die Zusammenarbeit dazu bei, den personellen Einsatz effizient zu gestalten, Synergieeffekte zu nutzen und die Wirtschaftlichkeit des Angebots zu verbessern.

Die Benutzungssatzung berücksichtigt diese Organisationsform und schafft die erforderliche Rechtsgrundlage dafür, dass Kinder aus den beteiligten Mitgliedsgemeinden im Rahmen der vereinbarten interkommunalen Zusammenarbeit an der Ferienbetreuung teilnehmen können. Einzelheiten zur organisatorischen Durchführung, zu den Betreuungsstandorten sowie zur Kostenverteilung werden jeweils gesondert im entsprechenden Anmeldeformular durch die Gemeinden bekanntgegeben bzw. geregelt.

Durch die interkommunale Zusammenarbeit wird dem gesetzlichen Anspruch auf Ganztagesbetreuung Rechnung getragen und gleichzeitig ein bedarfsgerechtes, wirtschaftliches und zukunftsfähiges Betreuungsangebot innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft geschaffen.

Eine eigenständige Ferienbetreuung durch jede einzelne Mitgliedsgemeinde wäre aufgrund der schwankenden Anmeldezahlen sowie des erforderlichen Personaleinsatzes nur mit unverhältnismäßig hohem organisatorischem und finanziellem Aufwand möglich. Die interkommunale Zusammenarbeit stellt daher eine wirtschaftliche Lösung dar, die den gesetzlichen Anforderungen sowie den Bedürfnissen berufstätiger Eltern gleichermaßen gerecht wird.

Wesentliche Inhalte der Benutzungssatzung

- Zweck und Aufgaben der Mittagsbetreuung sowie der Ganztagesbetreuung,
- den anspruchsberechtigten Personenkreis,
- Aufnahme- und Anmeldeverfahren,
- Rechte und Pflichten der Erziehungsberechtigten,
- Krankheits- und Abwesenheitsregelungen,
- Aufsichtspflichten,
- Ausschlussgründe,
- Haftungsregelungen,
- Beendigung des Benutzungsverhältnisses.

Die Satzung orientiert sich an den aktuellen gesetzlichen Vorgaben sowie an den Empfehlungen des Bayerischen Gemeindetages und berücksichtigt die praktischen Erfahrungen aus dem laufenden Betrieb.

Beschluss: 14 : 0

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf beschließt gemäß Art. 23 und Art. 24 GO die Satzung über die Benutzung der Ganztagesbetreuung an der Grundschule der Gemeinde Wolfersdorf (Benutzungssatzung) in der heute vorgelegten Fassung.

Die Benutzungssatzung tritt am 01.09.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Benutzungssatzung vom 26.03.2026 außer Kraft.

7./61

Neuerlass einer Mittags-/Ganztagsbetreuungsgebührensatzung für die Mittagsbetreuung der Gemeinde Wolfersdorf

Die bisher geltende Satzung stammt aus einer Zeit, in der weder der bundesgesetzliche Ganztagesanspruch noch die zwischenzeitlich eingetretenen rechtlichen und organisatorischen Entwicklungen berücksichtigt werden konnten. Sie entspricht daher in mehreren Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Im Zuge der Überarbeitung wurde die bisherige Satzung vollständig neu gefasst. Dabei wurde bewusst auf einen Neuerlass anstelle einer Vielzahl von Änderungssatzungen zurückgegriffen, um ein übersichtliches, verständliches und rechtssicheres Satzungswerk zu schaffen.

Wesentliche Inhalte der Gebührensatzung

- die Gebührenpflicht,
- den Gebührenschuldner,
- die Entstehung und Fälligkeit der Gebühren,
- die Höhe der Benutzungsgebühren entsprechend den gebuchten Betreuungszeiten für die Mittagsbetreuung,
- Verpflegungsentgelte,
- Ermäßigungs- und Erlassmöglichkeiten nach den gesetzlichen Vorschriften,
- Folgen bei Zahlungsverzug.

Die Gebühren der Ferienbetreuung richten sich nach der Buchungszahl sowie dem daraus resultierenden, eingesetzten Betreuungspersonal. Da es bisher keinerlei Zuschüsse oder Förderungen für die Kommunen zur Ganztagsbetreuung gibt und während der Ferien ein Zeitraum von mindestens acht Stunden abgedeckt werden muss, werden die Gebühren pro Jahr individuell kalkuliert.

Die genaue Gebührenhöhe wird rechtzeitig vor Schuljahresbeginn durch die Gemeinde bekanntgegeben.

Für das Schuljahr 2026/2027 betragen die wöchentlichen Gebühren für die Ferienbetreuung folgende Höhe:

für die Betreuung bis 12:00 Uhr	150,00 €
für die Betreuung bis 14:00 Uhr	200,00 €
für die Betreuung bis 16:00 Uhr	250,00 €

Die Gebühren werden nach dem Kostendeckungsprinzip unter Berücksichtigung der kommunalen Finanzierungsanteile festgesetzt. Ein Anspruch auf vollständige Kostendeckung besteht nicht; vielmehr handelt es sich um sozialverträgliche Benutzungsgebühren.

Beschluss: 14 : 0

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf beschließt gemäß Art. 1, 2 und 8 KAG die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Ganztagesbetreuung an der Grundschule der Gemeinde Wolfersdorf (Gebührensatzung) in der heute vorgelegten Fassung.

Die Satzung tritt am 01.09.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Gebührensatzung vom 27.03.2026 einschließlich aller Änderungssatzungen außer Kraft.

8./62

Neuerlass einer 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 mit einer ersten Änderung zum 01.04.2024. In diesem Rahmen wurden damals auch die Gebühren zum letzten Mal angepasst. Da dies inzwischen schon über zwei Jahre zurück liegt, sollen nun zum 01.09.2026 die Gebühren angepasst werden und die Satzung auf den aktuellen rechtlichen Stand gebracht werden.

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

Die neue Satzung soll zum 01.09.2026 in Kraft treten.

Beschluss: 14 : 0

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

3. Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtung der Gemeinde Wolfersdorf (Kindertageseinrichtung-Gebührensatzung) tritt zum 01.09.2026 in Kraft.

9./ Informationen und Anfragen

9.1/ Allgemeine Informationen

9.1.1/ Sachstand zu den überlassenen Bildern des Künstlers Jac For

Bürgermeister Harald Gmeiner stellt dem Gemeinderat die fünf überlassenen Bilder des Künstlers Jac For vor und möchte diese im Eigentum der Gemeinde belassen, entweder im Rahmen einer Ausstellung oder für das gemeindliche Archiv.

9.1.2/ Termine im August 2026

Bürgermeister Harald Gmeiner weist auf das Dorffest von Jägersdorf am 14.08.2026 hin.

Am 15.08.2026 findet ein Vereinswettkampf statt.

Das Gründungsfest der FFW Jägersdorf folgt im Anschluss am 16.08.2026.

9.2/ Beteiligung der Gemeinde Wolfersdorf gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Helfenbrunn West" mit gleichzeitiger 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchdorf a.d.Amper

Bürgermeister Harald Gmeiner gibt bekannt, dass die Gemeinde Wolfersdorf mit E-Mail der Gemeinde Kirchdorf a.d.Amper vom 12.06.2026 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Helfenbrunn West“ mit gleichzeitiger 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchdorf a.d.Amper gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Helfenbrunn West“ mit gleichzeitiger 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Kirchdorf a.d.Amper die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung zur Verlagerung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs an den Ortsrand zur Erweiterung und Verbesserung der betrieblichen Abläufe. Damit möchte die Gemeinde Kirchdorf a.d.Amper einem ortsansässigen Handwerksbetrieb die Möglichkeit bieten ein modernes und funktionales Betriebsgelände zu bauen, auch mit dem Hintergrund zur Stärkung des Mittelstandes beizutragen und die Versorgung der Bevölkerung, auch über die Gemeindegebietsgrenzen hinaus, mit Handwerkerleistungen, abzusichern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.060 m². Davon entfallen auf folgende Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)	700 m ²
Davon überbaubare Grundstücksfläche	260 m ²
- Gewerbegebiet (GEe)	2.490 m ²
Davon überbaubare Grundstücksfläche	780 m ²
- Grünfläche (Ausgleich)	870 m ²

Seitens der Gemeinde Wolfersdorf wurde keine Äußerung zu den geplanten Planungsabsichten der Gemeinde Kirchdorf a.d.Amper gemacht.

Ohne gesonderte Beschlussfassung werden die von Bürgermeister Harald Gmeiner gemachten Ausführungen von Seiten des Gemeinderates Wolfersdorf zur Kenntnis genommen.

9.3/ Anfragen

Aktuell werden keine Anfragen gestellt.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Harald Gmeiner
Erster Bürgermeister

Silvia Beck
Verwaltungsfachwirtin