

Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising/Obb.



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf

- Sitzungsort:** Sitzungsraum des Kindergartens Wolfersdorf
- am:** 22. Mai 2025
- Beginn:** 19:00 Uhr **Ende:** 19:18 Uhr
- Vorsitzende:** Erste Bürgermeisterin Anita Wölflé
- Schriftführer:** Lukas Schütt, Verwaltungsoberinspektor
- 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
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:** Josef Berger
- Außerdem anwesend:** 15 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 24.04.2025
2. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse
3. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 386/1 Gemarkung Wolfersdorf, Hauptstraße 9 in 85395 Wolfersdorf
4. Grundsteuerreform;
Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer A - rückwirkend zum 01.01.2025
5. Informationen und Anfragen
 - 5.1 Allgemeine Informationen
 - 5.1.1 Aufbau eines Nah- Wärmenetzes in Billingsdorf
 - 5.1.2 Stockschützeturnier der Gemeindevereine
 - 5.2 Anfragen
 - 5.2.1 Tempo 40 auf der FS27

Öffentliche Sitzung

1./719 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 24.04.2025

Beschluss: 14 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 24.04.2025 wird ohne Einwendungen genehmigt.

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

Bürgermeisterin Anita Wölflé gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf vom 24.04.2025 den Inhalt folgender Beschlüsse bekannt:

Beschlussbuch Nr. 6./712

Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 20.03.2025

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 20.03.2025 werden ohne Einwendungen genehmigt.

Beschlussbuch Nr. 9./715

Ertüchtigung der Kläranlage Wolfersdorf;

Auftragsvergabe zur Beschaffung eines Dosiercontainers für die Chemische Phosphatfällung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf erteilt im Zusammenhang mit der notwendigen Errichtung eines Containers zur chemischen Phosphatfällung neben dem Betriebsgebäude der Kläranlage in Wolfersdorf, den Auftrag für die Lieferung und Montage der Anlage, der Firma Sedlmeier aus 85368 Wang auf der Grundlage und zu den Preisen und Bedingungen des eingereichten Angebotes vom 03.02.2025 mit einer Gesamtsumme von 30.252,18 Euro (brutto, ohne bauseitige Leistung).

Beschlussbuch Nr. 10./716

Straßensanierungsmaßnahmen im Jahr 2025;

Auftragsvergabe zur Durchführung einer Oberflächensanierung der Gemeindeverbindungsstraße von Thonhausen bis zur FS 27

1. Von Seiten des Gemeinderates der Gemeinde Wolfersdorf wird die heute vorgestellte Maßnahmen für die Herstellung der Oberflächenbehandlung mit doppelter Splittabstreuung für die Gemeindeverbindungsstraße „Thonhausen-FS27“ zur Kenntnis genommen und grundsätzlich zur Ausführung gebilligt.
2. Im Zuge der Straßensanierungen 2025 erteilt der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf den Auftrag für Durchführung einer Oberflächenbehandlung mit doppelter Splittabstreuung für die Gemeindeverbindungsstraße „Thonhausen-FS27“ an die Firma Geuder Straßenunterhalt GmbH aus 91616 Neusitz auf der Grundlage und zu den Preisen und Bedingungen des eingereichten Angebotes vom 02.04.2025 (auf Preisgrundlage der Ausschreibung des Landkreises Freising von 2024) mit einer Auftragssumme in Höhe von 27.421,29 € (brutto, 4.000 m² incl. Baustelleneinrichtung).

Beschlussbuch Nr. 11./717

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

1. Die 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 2025/2026 verlängert.
3. Die Tagespauschale wird zum 01.09.2025 auf 437,00 € (netto) und die Pauschale für Zwischenfahrten auf 49,00 € (netto) erhöht.

3./720

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 386/1 Gemarkung Wolfersdorf, Hauptstraße 9 in 85395 Wolfersdorf

Geplanter Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 386/1 Gemarkung Wolfersdorf, Hauptstraße 9 in 85395 Wolfersdorf

Außenmaße: 10,99 m x 10,49 m

Dachneigung: 25 Grad, Dachdeckung: Ziegel rot

Wandhöhe: 6,014 m

Das Grundstück in 85395 Wolfersdorf, Hauptstraße 9 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

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

Beschluss: 14 : 0

Zum Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 386/1 Gemarkung Wolfersdorf, Hauptstraße 9 in 85395 Wolfersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wird darauf hingewiesen, dass die benötigten Anschlussleitungen für die Wasserversorgung bzw. für die zu erstellende Abwasserentsorgung auf dem Baugrundstück sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auf Kosten des Antragstellers herzustellen sind, da das Grundstück Fl.Nr. 386/1 Gemarkung Wolfersdorf bereits erschlossen ist. Eine Abstimmung der Planung und der Durchführung der Tiefbauarbeiten hat mit der Gemeinde zu erfolgen.

Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, den Straßenbaulastträger der an das Bauvorhaben angrenzenden Kreisstraße (Hauptstraße) zu beteiligen.

4./721,722

**Grundsteuerreform;
Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer A - rückwirkend zum
01.01.2025**

In den Sitzungen vom 14.11.2024 (Hebesatzbeschluss) und vom 20.02.2025 (weiterführende Erläuterungen) wurde bereits darauf hingewiesen, dass bis zum 30.06.2025 rückwirkend der Hebesatz angepasst werden kann, wenn eine bessere Datenlage auf Grundlage der Messbescheide des Finanzamtes vorliegt.

Die Rückläuferquote hat sich deutlich nach oben verbessert, auch wenn sie noch nicht vollständig ist. Bei der Grundsteuer A liegt der Wert (ausschließlich gemessen an den in 2024 bereits vorhandenen PK-Nummern als einzig greifbare Referenzgröße) mittlerweile bei 88 % und einer Summe an Messbeträgen von 10.518 €. Zum Zeitpunkt des Hebesatzbeschlusses war eine Messbetragssumme von 8.129,54 € bei einer Rückläuferquote von Messbescheiden von 67 % vorhanden.

Setzt man die bisher übermittelten und verarbeiteten Messbeträge an und rechnet auf 100% hoch, dann ergibt sich ein Hebesatz von 420 v. bei einem Messbetragsvolumen von 11.953 € und gleichbleibender Grundsteuer A zum Bezugsjahr 2024.

Bei der Berücksichtigung eines Pauschalabzugs für Wohnbebauung, welche jetzt zur Grundsteuer B gezahlt wird, ergäbe sich ein Hebesatz für die Grundsteuer A von 399 v.H. (~ 400 v.H.) bei einem 5%igem Abzug und von 378 v.H. (~ 380 v.H.) beim Beschluss eines 10%igem Abzugs (siehe Anlage).

Es wird nochmals betont, dass es eine bewusste Entscheidung des Gesetzgebers war die Wohnbebauung aus der Landwirtschaft herauszunehmen – die Gemeinde hat auf diese Entscheidung keinen Einfluss! Es kann auch kein exakter Betrag ermittelt werden, welchen Umfang die Wohnbebauung tatsächlich ausmacht, denn auf die Steuergrundlagen, welche beim Finanzamt eingereicht wurden, hat die Gemeinde keinen Einblick und die Daten auf den übermittelten Messbescheiden sind dafür nicht aussagekräftig genug.

Es wird ergänzend klargestellt, dass der mit Beschluss vom 14.11.2024 errechnete Hebesatz der Grundsteuer A von 605 v.H. zum damaligen Zeitpunkt ein aufkommensneutrales Ergebnis für die Gemeinde darstellte. Es wurden lediglich 15 Prozentpunkte als Sicherheitseinplanung aufgerechnet, um die noch unvorhersehbaren Entwicklungen abzufedern.

Grundsteuer B bleibt derzeit unangetastet. Für diese Steuerart wurde am 14.11.2024 eine zusätzliche Erhöhung von 20 Prozentpunkten beschlossen, da die Gemeinde Wolfersdorf der Anregung der Kommunalaufsicht aus der letzten Haushaltsgenehmigung Rechnung trägt, die Steuern zur Deckung des Gesamthaushalts zu erhöhen. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Reihenfolge der Einnahmebeschaffung einzuhalten ist, welche zwingend Steuererhöhungen vor Kreditaufnahmen vorsieht.

Dadurch, dass die Wohnbebauungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche vormals in der Grundsteuer A veranlagt wurden, nunmehr bei der Grundsteuer B zu finden sind, steigt indirekt die individuelle Belastung von Landwirten, da auch bei der Grundsteuer A die Aufkommensneutralität für die Gemeinde gewahrt werden sollte. Aus diesem Grund wurde damals von einer zusätzlichen Erhöhung der Grundsteuer A abgesehen, obwohl von der Kommunalaufsicht dazu geraten wurde. Zudem haben die Landwirte die Möglichkeit zum Ausgleich die Grundmesszahl des landwirtschaftlichen Wohngebäudes um 25 % zu reduzieren, wenn sie dies beim Finanzamt mittels Steuererklärung geltend machen, so dass auch hier die Steuerlast für die Grundsteuer B sinkt.

Diese für die Abwägung des neuen Hebesatzes wichtigen Aspekte werden dem Gemeinderat deshalb nochmals zur Kenntnis gebracht.

Nach einer kurzen Diskussion ist man sich im Gemeinderat einig, dass der Hebesatz auf 390 festgesetzt werden soll. Nichtsdestotrotz soll Ende des Jahres nochmal eine Überprüfung stattfinden.

Beschluss: 13 : 1

Der Hebesatz für die Grundsteuer A soll auf 390 v.H. festgesetzt werden.

Beschluss: 14 : 0

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt Kenntnis vom Sachverhalt und den gemachten Ausführungen.
2. Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird auf 390 v.H. festgesetzt.
3. Die Hebesatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf wird entsprechend der Nummer 2 dieses Beschlusses angepasst. Das Inkrafttreten der Anpassung erfolgt rückwirkend zum 01.01.2025.
4. Die bisherigen Grundsteuerbescheide zur Grundsteuer A werden auf dem neuen Hebesatz neu erlassen.

5./ Informationen und Anfragen

5.1/ Allgemeine Informationen

5.1.1/ Aufbau eines Nah- Wärmenetzes in Billingsdorf

In Billingsdorf plant Herr Kopetz einen Nah- Wärmenetz aufzubauen. Dabei müssen die Leitungen teilweise auf öffentlichem Grund (Flurweg) verlegt werden (Übersichtsplan als Anlage zur Beschlussvorlage). Die zwei PE 50 Rohre sollen auf einer Tiefe von 1,10m verlegt werden, die nötige Wärme liefert hier eine 300 KW Heizung. Alle weiteren Details werden über ein Gestattungsvertrag geregelt, wie z.B. die Wiederherstellung, Unterhalt, etc.

5.1.2/ Stockschützenturnier der Gemeindevereine

Bürgermeisterin Anita Wölfler berichtet, dass am 14.06.2025 das Stockschützenturnier der Gemeindevereine stattfindet und fragt an, welche Gemeinderatsmitglieder für den Gemeinderat antreten wollen.

Hierzu melden sich die Gemeinderatsmitglieder Daniel Burg, Matthias Kollmannsberger, Andreas Schweiger und Ludwig Seitzl.

5.2/ Anfragen

5.2.1/ Tempo 40 auf der FS27

Gemeinderatsmitglied Thomas Mayer möchte wissen, wie lange die Tempo 40 Beschränkung auf der FS27 noch aufrechterhalten wird.

Bürgermeisterin Anita Wölfler erklärt, dass sie hierzu bereits ein Gespräch mit dem Landkreisbauhof geführt hat. Die Geschwindigkeitsbeschränkung wird aufgehoben, sobald die Markierung aufgebracht wurde.

Vorsitzende:

Anita Wölfe
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Lukas Schütt
Verwaltungsoberinspektor