



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf am 17.09.2026

Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.

Gesetzliche Mitgliederzahl: 15 davon anwesend: 15 und stimmberechtigt: 15

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

Beschluss-
buch-Nr.

3./71-81

**Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (13. Änderung) (für den Ortsteil Ruhpalzing u. Billingsdorf); Behandlung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss
(Hinweis: Zu diesem TOP ist Frau Judith Mildner von WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH geladen!)**

Bürgermeister Harald Gmeiner begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Judith Mildner von der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH.

Der Vorentwurf der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeinde Wolfersdorf am 23.07.2026 voll inhaltlich gebilligt. Außerdem wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 27.07.2026 gebeten, ihre Stellungnahmen zum oben genannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wolfersdorf in der Zeit vom 27.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026 abzugeben.

Ebenso wurde durch amtliche Bekanntmachung mitsamt Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Wolfersdorf sowie durch Anschläge an allen gemeindlichen Amtstafeln darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 27.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026 die öffentliche Auslegung für den Vorentwurf der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf stattfindet.

Während der Einwendungsfrist sind von zahlreichen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Ergänzend sind auch Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Als Entscheidungshilfe für den Gemeinderat bei der nunmehr notwendigen Abwägung aller eingebrachter öffentlich-rechtlichen Belange wird auf den Inhalt des Beschlussvorschlages verwiesen.

Anschließend bittet Bürgermeister Harald Gmeiner um entsprechende Beschlussfassung.

Gemeinderatsmitglied Johannes Denk bittet um eine namentliche Abstimmung zur Beschlussfassung.

Ohne gesonderte Beschlussfassung ist man sich im Gemeinderat über die namentliche Abstimmung einig.

1. Stellungnahmen von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die weder Anregungen noch Bedenken enthalten:

Beschluss: 15:0

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen der nachstehend genannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB weder Anregungen noch Bedenken enthalten:

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Nord Kompetenzteam Baurecht
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Eisenbahn Bundesamt
- Erzdiözese München und Freising KdöR
- Freistaat Bayern – Staatliche Bauamt Freising
- Gemeinde Attenkirchen
- Gemeinde Schweitenkirchen
- Gemeinde Zolling
- Gemeinde Attenkirchen
- Gemeinde Schweitenkirchen
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Landkreis Freising – Gesundheitsamt
- Landkreis Freising – Brandschutz
- Landkreis Freising – Tiefbauamt
- Regierung von Oberbayern - Brandschutz
- SWM Infrastruktur GmbH Co. KG
- Uniper Kraftwerke GmbH
- Zweckverband Wasservers. Paunzhausen-Schweitenkirchen-Kirchdorf
- Wasserwirtschaftamt München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Regionaler Planungsverband München
- Flughafen München GmbH
- Bayernwerk – Kundencenter Pfaffenhofen
- Deutsche Bahn Anton Geier, DB Immobilien
- Kreishandwerkerschaft Freising
- Kreisjugendring Freising
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- BRK Kreisverband Freising

- Polizeiinspektion Freising
- Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper
- Markt Au i.d.Hallertau
- Bayernnets GmbH
- Regierung von Oberbayern – Bergamt
- Bayernwerk – Kundencenter Unterschleißheim
- Energienetze Bayern GmbH
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
- Telefonica
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Bayernwerk Natur GmbH
- Tennet TSO GmbH
- Landkreis Freising – Kreisbrandrat
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- Vodafone GmbH
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU Bayern)

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahmen von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die weder Anregungen noch Bedenken enthalten:

2.1 Landratsamt Freising, SG 41 - Immissionsschutz:

Beschluss: 15:0

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann der Wunsch der Gemeinde Wolfersdorf nachvollzogen werden, dass die Schutzabstände zwischen Siedlungsflächen und Vorranggebieten für Windenergie möglichst groß sein sollen. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche (M) soll erreicht werden, dass der Schutzabstand auf 1000 m zu den beiden Orten erweitert wird. Aus fachlicher Sicht gibt es hierzu keine Einwände.

Dies sagt allerdings noch nichts über die Art der baulichen Nutzung aus. Hier muss die konkrete Situation Vorort mit der Art der baulichen Nutzung angeschaut werden. In der aktuellen Fassung der TA Lärm (vom 26.08.1998 geändert durch VV vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2016 B5) werden unter Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Dorf- und Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) und für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) aufgeführt. Das sind auch die Immissionsrichtwerte, die aktuell zur Beurteilung bei den Immissionen von Windenergieanlagen herangezogen werden. Allein die Darstellung als gemischte Baufläche wird nicht zu einer Erhöhung der Schutzwürdigkeit nach TA Lärm resp. zu niedrigeren IRW bei der Beurteilung führen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Zustimmung zur Vorgehensweise auf Flächennutzungsplanebene wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung, Kap. Immissionsschutz, sind noch keine Informationen zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung von Windenergieanlagen enthalten. Es wird daher vorgeschlagen, das Kapitel um eine Erläuterung gemäß der Stellungnahme zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung, Kap.9.2 Immissionsschutz, ist im Sinne der Stellungnahme zu ergänzen.

2.2 Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Erding / Freising:

Beschluss: 15:0

Der Bayerische Bauernverband hat erhebliche Bedenken gegenüber der vorgesehenen Ausweisung der Ortsteile Ruhpalzing und Billingsdorf als gemischtes Baugebiet.

Die geplante Einstufung entspricht aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes nicht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Die beiden Ortsteile sind maßgeblich durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Neben mehreren aktiv wirtschaftenden Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetrieben befinden sich im Plangebiet auch Betriebe mit Tierhaltung sowie kleinere gewerbliche Nutzungen. Die Landwirtschaft stellt somit einen wesentlichen Bestandteil der vorhandenen Ortsstruktur dar und prägt den Gebietscharakter in erheblichem Umfang.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere tierhaltende Betriebe, werden hingegen nicht als gebietsprägende Hauptnutzung eines Mischgebietes aufgeführt.

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes besteht daher die Gefahr, dass die geplante Ausweisung künftig zu Nutzungskonflikten zwischen bestehender Landwirtschaft und neu hinzukommenden oder erweiterten Wohnnutzungen führt.

Insbesondere ist zu befürchten, dass die landwirtschaftlichen Betriebe durch die Ausweisung als Mischgebiet mittel- und langfristig Einschränkungen hinsichtlich ihrer betrieblichen Entwicklung erfahren. Dies betrifft insbesondere:

- Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
- saisonal erforderliche Arbeiten außerhalb üblicher Arbeitszeiten,
- nächtliche Ernte- und Feldarbeiten,
- den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen,
- den landwirtschaftlichen Verkehr,
- die Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern,
- die Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere,
- sowie notwendige betriebliche Erweiterungen.

An den Bayerischen Bauernverband wurde von mehreren betroffenen Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetrieben die Sorge herangetragen, dass durch die geplante Gebietsausweisung zukünftige Stallbauvorhaben, Betriebserweiterungen oder Anpassungen an geänderte rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen erschwert oder verhindert werden könnten.

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes darf die Flächennutzungsplanänderung keinesfalls dazu führen, dass bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, ihrer Entwicklung oder ihrer Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt werden. Vielmehr ist sicherzustellen, dass die bestehenden Betriebe Bestandsschutz genießen und auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten uneingeschränkt erhalten bleiben.

Es wird daher gefordert, im weiteren Verfahren umfassend zu prüfen, ob die Ausweisung als Mischgebiet den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen und den vorhandenen Nutzungsstrukturen überhaupt gerecht wird. Insbesondere ist zu untersuchen, ob durch die Gebietsausweisung Konflikte geschaffen werden, die zu Lasten der bereits ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe gehen.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen die unverzichtbare Produktionsgrundlage der Betriebe darstellen. Angesichts der zunehmenden Bedeutung der Landwirtschaft für die Ernährungssicherung, die Bereitstellung nachwachsender Rohstoffe, die Energieversorgung sowie den Klimaschutz kommt dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten eine besondere öffentliche Bedeutung zu.

Die Landwirtschaft steht bereits heute unter erheblichem Flächendruck durch Siedlungsentwicklung, Infrastrukturmaßnahmen und naturschutzrechtliche Flächenansprüche. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht sachgerecht, zusätzliche planerische Einschränkungen für bestehende landwirtschaftliche Betriebe zu schaffen.

Der Bayerische Bauernverband fordert daher, die vorgesehene Ausweisung der Ortsteile Ruhpalzing und Billingsdorf als Mischgebiet hinsichtlich ihrer rechtlichen Zulässigkeit, ihrer städtebaulichen Erforderlichkeit sowie ihrer Auswirkungen auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erneut eingehend zu prüfen, und ggf. zu korrigieren.

Sollte an der geplanten Ausweisung festgehalten werden, ist durch geeignete Festsetzungen und Hinweise sicherzustellen, dass die bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe weder hinsichtlich ihrer aktuellen Nutzung noch hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten Einschränkungen erfahren. Insbesondere müssen die Belange der Landwirtschaft bezüglich Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, landwirtschaftlichem Verkehr, Arbeitszeiten sowie betrieblicher Erweiterungen ausdrücklich berücksichtigt werden.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

In der Fassung der 13. Flächennutzungsplanänderung, die dieser Stellungnahme zugrunde liegt, ist die Ausweisung einer Gemischten Baufläche (M) dargestellt. Aus der Begründung geht hervor, dass für eine Prüfung erforderliche Informationen fehlen und zunächst Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten werden sollen. Die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) ist im Vorentwurf dagegen nicht vorgesehen.

Mit den nunmehr vorliegenden Informationen und unter Beachtung der von einigen Behörden vorgebrachten Anregungen wird vorgeschlagen, die Gebietskategorie von Gemischte Baufläche (M) in Dorfgebiet (MD) zu konkretisieren. Die Sicherung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in Dorfgebieten wird trotz des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft für die Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing weiterhin als zielführend angesehen.

Gewerbliche bzw. handwerkliche Betriebe werden damit nicht schlechter gestellt. Eine Zunahme der Wohnnutzung zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist in einem Dorfgebiet ebenso möglich; weiterem Wohnraumbedarf soll dagegen bevorzugt in den Siedlungsschwerpunkten begegnet werden.

Die vorgesehenen Arrondierungen ermöglichen u.a. die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des örtlichen Bedarfs, wobei gemäß der Einstufung auch landwirtschaftliche bzw. gewerblich/handwerkliche Nutzungen zulässig wären. Eine Aufteilung der Ortslagen in unterschiedliche Teilgebiete, z.B. zur Stärkung der Wohnnutzung mittels Ausweisung von Teilflächen als MDW (dörfliches Wohnen) ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Als Art der baulichen Nutzung ist in der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung ein Dorfgebiet (MD) darzustellen. Begründung und Umweltbericht sind entsprechend fortzuschreiben. Die Informationen zu den landwirtschaftlichen Betrieben sowie die wesentlichen Aspekte des Abwägungsvorschlags sind in die Begründung zu ergänzen.

2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern:

Beschluss: 15:0

Die Gemeinde Wolfersdorf beabsichtigt hier eine Darstellung von Mischbauflächen zunächst künftig ohne weitere Differenzierung, mit dem planerischen Ziel, für die geplanten Windkraftanlagen den für Mischbauflächen maßgeblichen Schutzabstand von 1.000 m anstelle des für Wohnnutzungen im Außenbereich geltenden Abstands von 600 m im Zuge der Regionalplanung zu erwirken.

Die künftige Mischbaufläche Billingsdorf umfasst in Summe rund 7,09 ha, Ruhepalzing rund 3,95 ha.

Die Erhaltung der mischbaulichen Strukturen spielt eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Städten und Gemeinden; Misch- und Dorfgebiete bieten dabei einen verlässlichen Handlungsrahmen für eine ausgewogene mischbauliche Nutzung mit dem Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben eindeutige Regelungen zu Zulässigkeiten von Betriebsformen und Betriebsumfang, wie sie in §§5 und 6 BauNVO festgeschrieben sind, stellen hierbei für kleine und mittelständische Handwerksbetriebe, die sich den stetigen Veränderungen des Marktes anpassen müssen, ein zuverlässiges Instrumentarium dar. Wir sprechen uns daher sehr deutlich für die Beibehaltung bzw. Übernahme der spezifizierten Gebietskategorie Dorfgebiet MD aus, eine Spezifizierung, wie sie ja auch in allen übrigen Flächennutzungsplanänderungen der Gemeinde Wolfersdorf durchgehend angewendet wurde. Es ist bereits darauf hingewiesen, dass eine nachfolgende Entwicklung der Bauflächen anhand der Gegebenheiten, d.h. wie die Umgebung geprägt ist, geschehen soll, was bereits aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Unterscheidung etwa bei Dorfgebieten MD und dörflichen Wohngebieten MDW unabdingbar ist: Da aus der Kategorisierung als dörfliches Wohngebiet MDW ein relativ erhöhter Anspruch von schützenswerten Nutzungen auf Immissionsschutz resultiert, veränderten sich etwa bei der zukünftigen Widmung die Standortbedingungen für das Erweiterungsvorhaben sowie für die bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe in der baulichen Umgebung negativ, insbesondere hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten, weshalb wir dringend anregen, den Geltungsbereich anstelle dessen weiterhin als Dorfgebiet § 6 BauNVO, der gewünschten dörflichen Struktur aus Wohnen und Gewerbe entsprechend darzustellen.

Im Folgenden sei zudem unsere Stellungnahme zur 5. Flächennutzungsplanänderung von 2012 zitiert, die nach wie vor und auch für das vorliegende Planvorhaben als gültig zu betrachten ist:

„Im Hinblick auf ein flächensparendes Vorgehen ist die in Billingsdorf angestrebte kompakte Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung sinnvoll, jedoch ist anzumerken, dass dies im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (vgl. § 15 BauNVO) nicht zu Lasten der gewachsenen Strukturen vor Ort gehen darf.

Um bereits vorhandene, bestandkräftig genehmigte Handwerksbetriebe nicht in ihrer Existenz zu gefährden, müssen die vorgesehenen Wohnbauflächen generell derart geplant werden, dass beispielsweise Immissionskonflikte durch eine herannahende Wohnbebauung an einen bestehenden Betrieb von vorne herein ausgeschlossen

werden können. Unsere Erfahrung zeigt, dass sich derartige Konflikt im Nachhinein nicht mehr lösen lassen.

Weiterhin gilt es sicherzustellen, dass für Erweiterungsmöglichkeiten ausreichend Flächen in Betriebsnähe zur Verfügung stehen. Gerade die Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen tendenziell an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue (Wohn-)Flächenausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung eingeschränkt.

Wir bitten Sie daher, besonderes Augenmerk auf diese geschilderten Problempunkte zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.“

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

Mit den nunmehr aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorliegenden Informationen und unter Beachtung der von einigen Behörden vorgebrachten Anregungen wird vorgeschlagen, die Gebietskategorie von Gemischte Baufläche (M) in Dorfgebiet (MD) zu konkretisieren. Die Sicherung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in Dorfgebieten wird trotz des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft für die Ortsteile Billigungsdorf und Ruhpalzing weiterhin als zielführend angesehen.

Gewerbliche bzw. handwerkliche Betriebe werden damit nicht schlechter gestellt. Eine Zunahme der Wohnnutzung zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist in einem Dorfgebiet ebenso möglich; weiterem Wohnraumbedarf soll dagegen bevorzugt in den Siedlungsschwerpunkten begegnet werden.

Die vorgesehenen Arrondierungen ermöglichen u.a. die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des örtlichen Bedarfs, wobei gemäß der Einstufung auch landwirtschaftliche bzw. gewerblich/handwerkliche Nutzungen zulässig wären. Eine Aufteilung der Ortslagen in unterschiedliche Teilgebiete, z.B. zur Stärkung der Wohnnutzung mittels Ausweisung von Teilflächen als MDW (dörfliches Wohnen) ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Als Art der baulichen Nutzung ist in der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung ein Dorfgebiet (MD) darzustellen. Begründung und Umweltbericht sind entsprechend fortzuschreiben. Die Informationen zu den landwirtschaftlichen Betrieben sowie die wesentlichen Aspekte des Abwägungsvorschlags sind in die Begründung einzustellen.

2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Beschluss: 15:0

Landwirtschaft

Vorab bleibt festzuhalten, dass vom Umgriff der oben genannten Planung landwirtschaftliche Betriebe betroffen sind.

Im Umgriff des Ortes Ruhpalzing sind neben Forstbetrieben unter anderem auch zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen, hiervon ein Haupterwerbsbetrieb mit Rinderhaltung und ein Haupterwerbsbetrieb mit Obstbau.

Im Umgriff des Ortes Billigungsdorf sind nach unseren Unterlagen 4 reine Forstbetriebe aktiv. Darüber hinaus sind 6 landwirtschaftliche Unternehmen betroffen, hiervon wirtschaften zwei im Haupterwerb mit Rinderhaltung. Die Tierhaltung der Nebenerwerbsbetriebe umfasst Geflügel, Schaf- und Ziegenhaltung.

Die unter Punkt 9.2 aufgeführten Hinweise zu den Immissionen der Landwirtschaft, auch an Sonn- und Feiertagen, werden ausdrücklich begrüßt.

Es ist sicher zu stellen, dass die Landwirte auch in Zukunft, ihre landwirtschaftlichen Flächen um das Planungsgebiet ordnungsgemäß bewirtschaften können. Es ist ferner

dafür Sorge zu tragen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht werden können.

Den in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ist aus landwirtschaftlicher Sicht Bestandsschutz und eine angemessene Betriebserweiterung, auch am bisherigen Standort, zu gewährleisten. Ferner wird angeregt, dass im Sinne einer konfliktarmen städtebaulichen Entwicklung (siehe 9.2 der vorliegenden Begründung) der Dialog mit den betroffenen Betrieben vor Ort zur vorliegenden Planung und den Beweggründen stattfinden sollte.

Sofern an der Planung festgehalten wird, sollte von der Ausweisung des sog. „M-Gebiets“ abgesehen werden und stattdessen ein Dorfgebiet (MD) gewählt werden. Der gesetzliche Nutzungskatalog des Dorfgebiets umfasst nämlich unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebsstellen, Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung und sonstige Gewerbebetriebe.

Grundsätzlich bleibt seitens der Landwirtschaft festzuhalten, dass eine Ausweitung der Wohnbebauung und die Ausweisung eines M Gebiets, wie in der vorliegenden Planung dargestellt, abgelehnt wird! Dies ist im Hinblick auf die Einschnitte der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsgebiet nicht zu verantworten. Ferner wird angeregt, die bedarfsgerechte Schaffung von Baurecht für die ortsansässige Bevölkerung in den beiden Orten über alternative Instrumente (beispielsweise dem sog. Bauturbo) zu ermöglichen. Nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aktuell ist eine Abwägung der Belange aus unserer Sicht mit dem vorliegenden Planentwurf nicht in ausreichendem Maße im Sinne der landwirtschaftlichen Betriebe zu erkennen.

Forstwirtschaft

Von den vorgelegten Planungen ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) direkt betroffen. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich insofern keine Einwände.

Bezüglich der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten von ansässigen Forstbetrieben verweisen wir auf die landwirtschaftliche Stellungnahme.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

zu Landwirtschaft

Die Erläuterungen zum Bestand an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in den beiden Ortsteilen werden in die Begründung Kap. 9.2 aufgenommen. Damit liegen alle Informationen für eine abschließende Bewertung der aktuellen Nutzungen vor.

In beiden Ortsteilen sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, davon jeweils mindestens 2 Betriebe je Ortsteil im Haupterwerb. Damit ist auch für eine absehbare Zeit der Fortbestand der Landwirtschaft als wesentlicher Nutzungsbaustein eines Dorfgebiets anzunehmen.

Mit den nunmehr vorliegenden Informationen und unter Beachtung der von einigen Behörden vorgebrachten Anregungen wird vorgeschlagen, die Gebietskategorie von Gemischte Baufläche (M) in Dorfgebiet (MD) zu konkretisieren. Die Sicherung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in Dorfgebieten wird trotz des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft für die Ortsteile Billigungsdorf und Ruhpalzing weiterhin als zielführend angesehen.

Gewerbliche bzw. handwerkliche Betriebe werden damit nicht schlechter gestellt. Eine Zunahme der Wohnnutzung zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist in einem Dorfgebiet ebenso möglich; weiterem Wohnraumbedarf soll dagegen bevorzugt in den Siedlungsschwerpunkten begegnet werden. Die vorgesehenen Arrondierungen

ermöglichen u.a. die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des örtlichen Bedarfs, wobei gemäß der Einstufung auch landwirtschaftliche bzw. gewerblich/handwerkliche Nutzungen zulässig wären. Eine Aufteilung der Ortslagen in unterschiedliche Teilgebiete, z.B. zur Stärkung der Wohnnutzung mittels Ausweisung von Teilflächen als MDW (dörfliches Wohnen) ist nicht vorgesehen.

zu Forstwirtschaft

Die Informationen zu Forstbetrieben werden mit den Informationen zur Landwirtschaft als Basis für eine Bewertung in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Als Art der baulichen Nutzung ist in der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung ein Dorfgebiet (MD) darzustellen. Begründung und Umweltbericht sind entsprechend fortzuschreiben. Die Informationen zu den landwirtschaftlichen Betrieben sowie die wesentlichen Aspekte des Abwägungsvorschlags sind in die Begründung zu ergänzen.

2.5 Freistaat Bayern – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Beschluss: 15:0

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

Die Meldepflicht möglicherweise auftretender Bodendenkmäler wird in der Begründung, Kap. 9.1 Denkmalschutz, bereits aufgeführt. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung ausreichend dargelegt.

2.6 Regierung von Oberbayern, SG 24.2

Beschluss: 15:0

Sachverhalt

Die Gemeinde Wolfersdorf beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere ortsplanerische Entwicklungen in den Ortsteilen Billingsdorf und Ruhpalzing zu schaffen. Das Plangebiet Ruhpalzing (ca. 4,9 ha) liegt rund 1,3 km nördlich vom Hauptort Wolfersdorf und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der o.g. Planung soll Ruhpalzing erstmalig als Siedlungsfläche (Mischbaufläche) dargestellt werden. Das Plangebiet Billingsdorf (7,7 ha) liegt rund 300m nordwestlich vom Hauptort und ist laut Planbegründung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (MD – Dorfgebiet) dargestellt. Im Rahmen der o.g. Planung soll der Ortsteil in eine Mischbaufläche (MI – Mischgebiet) umgewidmet werden.

Erfordernisse der Raumordnung

LEP 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.1.1 (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

LEP 3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

LEP 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

LEP 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...].

LEP 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

RP 14 A I G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

RP 14 B I Z 1.3.3 Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.

RP 14 B II G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

RP 14 B II Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

RP 14 B IV G 1.8 Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden.

Bewertung

Die Gemeinde sollte die Auswirkungen auf die verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe durch die geplante Siedlungsneudarstellung bzw. Umwidmung in ein Mischgebiet prüfen und entsprechend abwägen (vgl. LEP 5.4.1, RP 14 B IV G 1.8).

Ruhpalzing:

Gem. LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der Ortsteil Ruhpalzing bindet selbst nicht an einen bestehenden Siedlungszusammenhang an. In Abstimmung mit dem Sachgebiet 34.2 Städtebau ist jedoch festzustellen, dass Ruhpalzing noch ein entsprechendes städtebauliches Gewicht besitzt, um selbst als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEPs bewertet zu werden. Ein Konflikt mit LEP 3.3 (Z) ist demnach nicht zu erwarten.

Eine weitere Siedlungsentwicklung in Ruhpalzing ist dennoch aus landesplanerischer sowie aus städtebaulicher Sicht kritisch zu bewerten. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil könnte die Zersiedelung der Landschaft weiter verschärfen (vgl. LEP 3.3 (G)). Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Aus landesplanerischer Sicht sollte daher angestrebt werden, größere Maßnahmen der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte bzw. Ortsteile mit zentralen, möglichst fußläufig erreichbaren Einrichtungen (z.B. Nahversorgung, Ärzte etc.) und möglichst guter Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel zu lenken (vgl. LEP 3.1.1 (G); LEP 3.1.2 (G); RP 14 B II 1.5 (G); RP 14 B II Z 2.3). Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den infrastrukturellen Bedürfnissen älterer Menschen (RP 14 A I 2.3 (G)) sowie zur Vermeidung einer Verfestigung der Abhängigkeit vom MIV, regen wir an größere Siedlungsentwicklungen am Hauptort zu konzentrieren.

Laut Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans München verläuft der regionale Biotopverbund bis nach Ruhpalzing. Dieser ist laut RP 14 B I Z 1.3.3 nicht zu unterbrechen. Durch o.g. vorbereitende Bauleitplanung ist eine direkte Beeinträchtigung des Biotopverbundes nicht zu befürchten. In zukünftigen Planungen ist das regionalplanerische Ziel zu beachten.

Billingsdorf:

Die Umwidmung von einer Mischbaufläche (MD – Dorfgebiet) in einer Mischbaufläche (MI – Mischgebiet) ließe landesplanerische Belange weitestgehend unberührt. Eine Endausfertigung der 5. Flächennutzungsplanänderung (erstmalige Darstellung Billingsdorfs als Siedlungsfläche) mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums liegt der höheren Landesplanungsbehörde nicht vor. Diese ist gem. Art. 27 BayLplG schnellstmöglich nachzureichen.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Der Gemeinde wird empfohlen unter Berücksichtigung aller o.g. Erfordernisse der Raumordnung abzuwägen, ob die geplante Neudarstellung Ruhpalzing notwendig und für die Gemeinde zielführend sei.

Hinweis

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 27 BayLplG).

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

zu Erfordernisse der Raumordnung

Einige für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze aus den übergeordneten Planungsebenen sind in der Begründung bereits benannt. Weitere, wie z.B. LEP 3.1.2 (G), 3.3 (Z), 5.4.1 (G) oder aus dem Regionalplan I G 2.3 und I Z 1.3.3 werden ergänzt. Auch die in der Stellungnahme genannten Verweise auf die Begründung zum Regionalplan können mit aufgenommen werden.

Ein Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung sowie eine Erläuterung zur räumlichen Ausprägung des Biotopverbunds, einschließlich der Beachtung des Biotopverbunds auf nachfolgenden Planungsebenen, wird in der Begründung ergänzt.

zu Bewertung

Die Gemeinde sieht die Siedlungsentwicklung der Gemeinde hauptsächlich am Hauptort bzw. an den Siedlungsschwerpunkten Wolfersdorf, Ober- und Unterhaindlfing. Die Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing sind aufgrund der räumlichen Lage, der aktuellen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nahversorgung für eine Siedlungsentwicklung nachrangig geeignet. Es wird daher empfohlen, die Entwicklung auf den örtlichen Bedarf zu begrenzen.

Ruhpalzing

Eine Erläuterung zur städtebaulichen Einstufung des Ortes mit ausreichend Gewicht für die Ausprägung als eigenständige Siedlungseinheit, wird in der Begründung ergänzt.

Mit der Arrondierung am Ortsrand können im Nordwesten des Ortes in der vorhandenen örtlichen Dichte ca. 2 - 3 Bauparzellen für Einzelhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen. Die geplanten Bauvorhaben gründen auf dem örtlichen Bedarf. Die übrigen bislang nicht bebauten oder gering genutzten Flächen im Siedlungsgefüge sind als Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich ohnehin vorhanden. Wie in der Begründung dargelegt, wurde mit einer Abgrenzungssatzung bereits 2005 erstmalig der Innenbereich festgelegt.

Damit bleibt die Entwicklung in Ruhpalzing auf ohnehin vorhandene und im dörflichen Kontext übliche Nachverdichtungsmöglichkeiten begrenzt. Die Vorbereitung von Baurecht am nordwestlichen Rand wird aufgrund der geringen Größe im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde als vernachlässigbar angesehen.

Billingsdorf

In Abstimmung zwischen Gemeinde und der Genehmigungsbehörde (Landratsamt) wird die 5. Flächennutzungsplanänderung der Höheren Landesplanungsbehörde zeitnah zur Verfügung gestellt.

Der Hinweis auf die zukünftige Erfassung von Planungen wird seitens der Verwaltung beachtet.

Die Begründung, insbesondere Kap. 7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bedarfsbegründung) sind gemäß der getroffenen Abwägung zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist in Kap. 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und 4.2 Regionalplan, um die genannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und der Regionalplanung sowie um einen Kartenausschnitt zur Erläuterung des regionalen Biotopverbundes zu ergänzen.

An der Darstellung des Ortsteils Ruhpalzing wird aufgrund seiner städtebaulichen Gewichtung und der in städtebaulichen Satzungen bereits festgelegten Vorgaben festgehalten.

In die Bedarfsbegründung, Kap. 7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, sind Erläuterungen zum Vorrang der Siedlungsentwicklung am Hauptort und in den Siedlungsschwerpunkten sowie zu den Auswirkungen der Siedlungsarrondierungen in Ruhpalzing im Sinne des Abwägungsvorschlags aufzunehmen.

2.7 Bayernwerk Netz GmbH

Beschluss: 15:0

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die am östlichen Rand von Ruhpalzing verlaufende 20-kV-Freileitung und die Transformatorenstation TH000720 „Ruhpalzing“, sowie die im Ortsteil Billingsdorf vorhandene Transformatorenstation TH408272 „Wolframstr. 12“ nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Beiliegend erhalten Sie zwei Lagepläne im Maßstab 1:2.500, welchen Sie die fehlenden flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. Wir bitten Sie, die fehlende 20-kV-Freileitung und die Transformatorenstationen im Flächennutzungsplan zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebenen Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen. Für die Lagerichtigkeit übernehmen wir keine Gewähr, maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

Auf vorhandene Versorgungseinrichtungen ist bei nachfolgenden Planungen Rücksicht zu nehmen. Daher werden die genannten Anlagen in der Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet. Die Lagepläne werden dazu digitalisiert. Für zukünftige Beteiligungen wird um die Übergabe von Vektordaten, wenn möglich über DiPlanung, gebeten.

Im Einzelnen geht aus den Lageplänen eine Trafostation in der Ortsmitte von Billungsdorf und eine Mittelspannungs-Freileitung mit Trafostation östlich von Ruhpalzing hervor.

Erläuterung zu den Anlagen des Versorgungsunternehmens, auf die Schutzzonenbereiche sowie auf weitere Bestimmungen zu Anpflanzungen, zu Abgrabungen etc. werden in die Begründung als Hinweis für nachfolgende Planungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die vorhandenen Anlagen des Versorgungsunternehmens sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen und in der Begründung, Kap. 9.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung, entsprechend zu erläutern.

Ergänzung: E-Mail-Anfrage vom 03.08.2026 durch die Gemeinde Wolfersdorf bzw. das Planungsbüro

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 03.08.2026, auf das ich Ihnen als Regionsbeauftragter in Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband München antworten darf:

Regionales Steuerungskonzept zur Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung

Das regionale Steuerungskonzept zur Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung in der Region München sieht für rechtskräftig im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbauflächen einen Abstand von insgesamt 1.000 m vor, der sich aus dem Mindestabstand von 550 m zuzüglich dem erweiterten Siedlungsabstand für die zentralen, bauleitplanerisch überplanten Wohnnutzungen zusammensetzt. Dieser Abstand von insgesamt 1.000 m zu Mischbauflächen wurde unabhängig von einer weiteren Ausdifferenzierung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in unterschiedliche Baugebiete vorgenommen. Für rechtskräftig im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen wurde für die Vorranggebietsausweisung ebenso ein Abstand von 1.000 m veranschlagt, der sich aus dem Mindestabstand von 900 m zuzüglich dem erweiterten Siedlungsabstand für die zentralen, bauleitplanerisch überplanten Wohnnutzungen ergibt. Auch hier erfolgte keine weitere Ausdifferenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (vgl. hierzu die Ausführungen im vom Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbands München beschlossenen Entwurf vom 14.04.2026 auf den Seiten 11 & 23). Neben § 249 Abs. 10 BauGB bildeten die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm die zentrale Bemessungsgrundlage für die Bestimmung der aus rechtlichen und faktischen Gründen erforderlichen Mindestabstände von Vorranggebieten Windenergie zu Siedlungsgebieten; die Berechnung erfolgte mittels einer pauschalierenden Anwendung auf Basis der Referenzanlage des Steuerungskonzepts und Annahme komplexitätsreduzierender Rahmenbedingungen.

Zur Klarstellung und der Vollständigkeit halber darf ich darauf hinweisen, dass das Planverfahren zur Festlegung der Vorranggebiete Windenergie im Regionalplan (26. Änderung des Regionalplans) seitens des Regionalen Planungsverbandes München abgeschlossen ist. Ob und inwieweit ggf. eine Änderung des Regionalplans vorgenommen werden soll, ist noch Gegenstand eines Prüfauftrags.

TA Lärm

Die TA Lärm sieht in Abhängigkeit der Nutzungsart einen Immissionsrichtwert für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Dorf- und Mischgebiete von nachts 45 dB(A) bzw. für Allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) vor. Für dörfliche Wohngebiete weist die TA Lärm in ihrer aktuellen Fassung vom 26.08.1998 (GMBI S. 503 ff), zuletzt geändert durch ÄndVwV vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5) keine gesonderten Immissionsrichtwerte aus. Im März 2026 wurde uns hierzu seitens der höheren Immissionsschutzbehörde mitgeteilt, dass man aus fachlicher Sicht der Auffassung sei, in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für dörfliche Wohngebiete weiterhin auf die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts abzustellen. Zwar gebe es einen Referentenentwurf zur Änderung der TA Lärm, der Immissionsrichtwerte für den Gebietstyp „dörfliches Wohngebiet“ einführen soll, jedoch sei die Ressortabstimmung noch nicht abgeschlossen und es erscheine auch nicht absehbar, wann eine finalisierende Weiterführung dieses Vorhabens erfolgen werde.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung von Windenergieanlagen

Die Frage, welche immissionsschutzrechtlichen Schutzabstände für eine oder gegebenenfalls mehrere Windenergieanlagen zu Siedlungen mit Wohnnutzung erforderlich sein können, lässt sich losgelöst vom Einzelfall nicht beantworten. Sie hängt nach unserem Kenntnisstand von einer Vielzahl von Faktoren (z.B. von Windenergieanlagenstandort, -typ, -höhe und -zahl oder von spezifischen Rahmenbedingungen wie Topographie, Lärmvorbelastung) in Verbindung mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ab und obliegt der Prüfung im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu einem konkreten Windenergieprojekt. Für konkretere Anhaltspunkte könnte sich gegebenenfalls eine Nachfrage bei der für die immissionsschutzrechtliche Genehmigung von Windenergieanlagen zuständige Fachbehörde am Landratsamt als gewinnbringend erweisen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit vorgetragen wurden:

3.1 Stellungnahme Ö1

Beschluss: 15:0

Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie die als störendes Gewerbe geltenden Betriebe sprechen sich für die Beibehaltung der aktuell ausgewiesenen Flächen als Dorfgebiet (MD) im Ortsteil Billingsdorf aus, da die Umwandlung zu einer gemischten Baufläche (M) aus Ihrer Sicht die weitere Entwicklung dieser Betriebe verhindert.

Mich wundert, dass bei der Klausurtagung am 25.06.2016 die Perspektive der Ortsteile in der Gemeinde Wolfersdorf behandelt worden sind und im heutigen Verfahren nicht berücksichtigt worden sind. Ich verweise auf die Teilnehmerliste zu dieser Klausurtagung.

Diese Niederschrift gilt als Einwendung zur öffentlichen Auslegung der 13. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wolfersdorf.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

Mit den nunmehr vorliegenden Informationen und unter Beachtung der von einigen Behörden vorgebrachten Anregungen wird vorgeschlagen, die Gebietskategorie von gemischte Baufläche (M) in Dorfgebiet (MD) zu konkretisieren. Die Sicherung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in Dorfgebieten wird trotz des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft für die Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing weiterhin als zielführend angesehen.

Gewerbliche bzw. handwerkliche Betriebe werden damit nicht schlechter gestellt. Eine Zunahme der Wohnnutzung zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist in einem Dorfgebiet ebenso möglich; weiteren Wohnraumbedarf soll dagegen bevorzugt in den Siedlungsschwerpunkten begegnet werden.

Beschlussvorschlag:

Als Art der baulichen Nutzung ist in der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung ein Dorfgebiet (MD) darzustellen. Begründung und Umweltbericht sind entsprechend fortzuschreiben.

3.2 Stellungnahme Ö2

Beschluss: 15:0

Ich widerspreche der geplanten Darstellung und bitte Sie, die folgenden Bedenken zu berücksichtigen.

Ihn meinen augen ist die Erweiterung meines Gewerbes nicht mehr möglich. (Land und Baumaschinen Reparatur und Instandsetzung)

Da die gemischte Baufläche M nicht mit einem Mischgebiet MI gleichzusetzen ist.

Während MD einen konkreten Baugebietstyp bezeichnet, ist M eine allgemeinere Bauflächendarstellung.

Die Gemeinde sollte ein langfristiges Zielbild für Billingsdorf ihn betracht ziehen.

Denn die Gewerblichen erweiterungen ihn Billingsdorf finden gerade ihn mehreren Betrieben statt.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:

Eine gemischte Baufläche (M) als übergeordnete Flächenkategorie umfasst unter anderem Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI). Eine genaue Festlegung der Gebietskategorie muss auf Flächennutzungsplanebene noch nicht vorgenommen werden. Wenn sich damit die Zielvorstellungen der Gemeinde deutlicher abbilden lassen, kann auf Flächennutzungsplanebene jedoch eine genauere Festlegung vorgenommen werden.

Mit den nunmehr aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorliegenden Informationen und unter Beachtung der von einigen Behörden vorgebrachten Anregungen wird vorgeschlagen, die Gebietskategorie von gemischte Baufläche (M) in Dorfgebiet (MD) zu konkretisieren. Die in Billingsdorf vorkommenden Nutzungen entsprechen der für Dorfgebiete (MD) vorkommenden Mischung (verkürzt ausgedrückt: Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe/Handwerk). Die Sicherung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten in Dorfgebieten wird trotz allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft für die Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing weiterhin als zielführend angesehen.

Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben sind in den genannten Nutzungskategorien M, MD und MI gleichermaßen vorhanden.

Hinsichtlich der Beurteilung von Lärmimmissionen wird auf die TA Lärm verwiesen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte für Dorf- und Mischgebiete liegen bei 60/45 dB(A) tags/nachts, für allgemeine Wohngebiete bei 55/40 dB(A) tags/nachts. Geruchsbelästigungen werden auf Basis der TA Luft bzw. GIRL bewertet.

Inwiefern eine Betriebserweiterung möglich ist, kann im konkreten Fall, z. B. mittels eines Vorbescheids oder Bauantrags, verbindlich geprüft werden. Eine pauschale Bewertung auf Flächennutzungsplanenebene dagegen ist wenig belastbar, weswegen davon Abstand genommen wird.

Beschlussvorschlag

Als Art der baulichen Nutzung ist in der Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung ein Dorfgebiet (MD) darzustellen. Begründung und Umweltbericht sind entsprechend fortzuschreiben.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss: 15:0

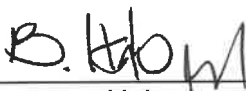
- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt Kenntnis vom frühzeitigen Beteiligungsverfahren der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.
- b) Die vorstehende beschlossenen planerischen bzw. textlichen Änderungen und Ergänzungen sind vom Planungsbüro in den Entwurf zur 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten bzw. zu ergänzen.
- c) Die vom Planungsbüro ausgearbeitete 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf mit Begründung und Umweltbericht, wird in der heute vorgelegten Fassung (Plandatum: 17.09.2026), gebilligt.
- d) Die Verwaltung bzw. das beauftragte Planungsbüro WipflerPlan wird beauftragt, für den Entwurf der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf mit Begründung und Umweltbericht, die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hinweis: Frau Judith Mildner von WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH verlässt den Sitzungssaal um 19:32 Uhr.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Wolfersdorf, den 24.09.2026




Haber
Verwaltungsfachwirtin

