

Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising/Obb.



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf

<u>Sitzungsort:</u>	Sitzungsraum des Kindergartens Wolfersdorf		
<u>am:</u>	18. Juni 2026		
<u>Beginn:</u>	19:00 Uhr	<u>Ende:</u>	21:15 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	Erster Bürgermeister Harald Gmeiner		
<u>Schriftführer:</u>	Silvia Beck, Verwaltungsfachwirtin		
<u>Eröffnung der Sitzung:</u>	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.		
<u>Anwesend:</u>	Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) sind 15 anwesend. Werner Betzenbichler Johannes Denk Bernd Flassak Alexander Geltl, (ab 19:13 Uhr) Thomas Grabichler Alexander Hilgers Maria Holzmaier Claudia Jonas Sieglinde Lobmayer Georg Radlmaier Matthias Reiser Andreas Schröfl Ludwig Seitzl Simon Stark		
<u>Außerdem anwesend:</u>	1 Pressevertreter, Herr Fischer - Freisinger Tagblatt Vertreter der SUNfarming (Frau Seemann) und des Planungsbüros Schaller UmweltConsult (Frau Haberstock und Herr Gnädinger) 5 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 07.05.2026
2. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SO PV-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing" mit gleichzeitiger 12. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf
Behandlung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB 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 Herr Dr. Johannes Gnädinger vom Planungsbüro Schaller UmweltConsult GmbH sowie Frau Edith Seemann von der Firma SUNfarming geladen)
4. Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus inkl. Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 816/1 Gemarkung Dürnhaindlfing, Hopfenstraße 10 in 85395 Wolfersdorf-Heigenhausen
5. Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/6 Gemarkung Dürnhaindlfing, Hirtenfeld 9 in 85395 Wolfersdorf-Unterhaindlfing
6. Beteiligungsverfahren zur vorläufigen Sicherung der Lärmschutzbereiche der Flugplätze Lechfeld, München und Salzburg;
Stellungnahme der Gemeinde Wolfersdorf
7. Grundsteuerreform; Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer A und B - rückwirkend zum 01.01.2026
8. Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken;
Aufhebung der Richtlinien
9. Informationen und Anfragen
 - 9.1 Allgemeine Informationen
 - 9.1.1 Sachstand zum Ganztagesbetreuungsanspruch
 - 9.1.2 Gemeindebrief „Rund um Wolfersdorf“
 - 9.1.3 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Hochstraße“ in Oberhaindlfing mit 4. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf; Sachstandsbericht
 - 9.2 Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung
 - 9.3 Anfragen
 - 9.3.1 Bewerbung für den Bürgerfonds der Onyx
 - 9.3.2 Anfrage eines Bürgers bezügl. des Flächennutzungsplans
 - 9.3.3 Anmerkung zum Weg an der Agri-PV-Anlage

Öffentliche Sitzung

1./22 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 07.05.2026

Beschluss: 14 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 07.05.2026 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 07.05.2026 den Inhalt folgender Beschlüsse bekannt:

Beschlussbuch Nr. 18./18

Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 16.04.2026

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teil) vom 16.04.2026 werden ohne Einwendungen genehmigt.

Beschlussbuch Nr. 19.1./19

Festsetzung der Besoldung, Dienstaufwandsentschädigung und der Fahrtkostenpauschale für den Ersten Bürgermeister

1. Festsetzung der Dienstaufwandsentschädigung

Die Dienstaufwandsentschädigung des Ersten Bürgermeisters der Gemeinde Wolfersdorf wird auf 650,00 €/Monat festgesetzt.

2. Festsetzung der Fahrtkostenpauschale

Die monatliche Fahrtkostenpauschale für den vom Ersten Bürgermeister der Gemeinde Wolfersdorf genutzten privaten oder geleasten PKW für Dienstfahrten wird auf 450,00 € festgesetzt. Den lfd. Unterhalt und den Betrieb des durch die Gemeinde geleasten PKW wird dabei vom Ersten Bürgermeister privat getragen. Damit sind sämtliche Fahrtkosten abgegolten.

Im Übrigen wird von Gemeinderatsmitglied Matthias Reiser angemerkt, dass bei Beschlussbuch Nr. 19.1./19 Nr. 2 die Fahrtkostenpauschale nicht als monatliche Entschädigung angegeben ist. Dies sollte noch ergänzt werden.

Ohne gesonderte Beschlussfassung besteht seitens des Gemeinderates Wolfersdorf mit dieser Ergänzung Einverständnis.

Beschlussbuch Nr. 19.2./20

Festsetzung der Entschädigung für die weiteren Bürgermeister/-innen

Die Aufwandsentschädigung für den Zweiten Bürgermeister der Gemeinde Wolfersdorf wird ab dem 01.05.2026 auf 300,00 €/Monat festgelegt.

Die Aufwandsentschädigung für den Dritten Bürgermeister der Gemeinde Wolfersdorf wird ab dem 01.05.2026 auf 100,00 €/Monat festgesetzt.

Beschlussbuch Nr. 20./21

Aufstellung der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (für die Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing)

- Auftragsvergabe der notwendigen Planungsleistungen für das Bauleitplanverfahren

1. Mit der Ausarbeitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (für die Ortsteile Billingsdorf (unter Vorbehalt der Notwendigkeit) und Ruhpalzing) wird die Firma WipflerPlan, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen auf der Grundlage des eingereichten Honorarangebotes vom 06.05.2026 mit einer vorläufigen Angebotssumme in Höhe von 16.541,00 € (brutto) beauftragt.
2. Bürgermeister Harald Gmeiner wird ermächtigt, mit der Firma WipflerPlan, Hohenwarter Straße 124, 85276 Pfaffenhofen für die Durchführung der Planleistungen zum Bauleitplanverfahren die entsprechenden Honorarvereinbarungen auf der Grundlage des Angebotes vom 06.05.2026 und zu den o. g. Konditionen abzuschließen.
3. Der Gemeinderat Wolfersdorf nimmt Kenntnis von den überplanmäßigen Kosten und billigt diese.

3./23-47

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SO PV-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing" mit gleichzeitiger 12. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf

Behandlung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB 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 Herr Dr. Johannes Gnädinger vom Planungsbüro Schaller UmweltConsult GmbH sowie Frau Edith Seemann von der Firma SUNfarming geladen)

Bürgermeister Harald Gmeiner begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Edith Seemann von der Firma SUNfarming Projekt GmbH sowie Herrn Johannes Gnädinger und Frau Haberstock vom Planungsbüro Schaller UmweltConsult GmbH.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung sowie der Vorentwurf der 12. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf mit gemeinsamen

Umweltbericht und Vorhabens- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 11.12.2025, wurden in der Sitzung der Gemeinde Wolfersdorf am 11.12.2025 (Beschlussbuch-Nr. 3./769) voll inhaltlich gebilligt. Außerdem wurde der Beschluss zur 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 22.01.2026 gebeten, ihre Stellungnahmen zum oben genannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Zolling in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 abzugeben.

Ebenso wurde durch amtliche Bekanntmachung durch Anschläge an allen gemeindlichen Amtstafeln sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Wolfersdorf die Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 die öffentliche Auslegung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“ sowie für den Vorentwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung) stattfindet.

Während der Einwendungsfrist sind von zahlreichen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

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

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Alexander Geltl erscheint um 19:13 Uhr zur Sitzung.

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

Beschluss: 12:3

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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof
- Bayernwerk Natur GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Pfaffenhofen
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Unterschleißheim
- Bayer. Rotes Kreuz, Kreisverband Freising
- Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen, Bauabteilung Schloß Nymphenburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgabe
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Freising

- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München Kaufm. Immobilienservice
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
- Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle München
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Regionalcenter Erding
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Flughafen München GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Unterhaidlfing
- Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper
- Gemeinde Schweitenkirchen
- Gemeinde Zolling
- Handwerkskammer für München
- Industrie- und Handelskammer für München u. Oberbayern
- Kath. Pfarramt Wolfersdorf
- Kreisbrandrat des Landkreises Freising
- Kreishandwerkerschaft Freising
- Kreisjugendring Freising
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV), Kreisgruppe Freising
- Landratsamt Freising, SG 43 – Brandschutz
- Landratsamt Freising, Tiefbauamt
- Markt Au i. d. Hallertau
- MVV
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Polizeiinspektion Freising
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern (SG 340)
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern (SG 315)
- Regionaler Planungsverband München
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Zentrale München
- Staatliches Bauamt
- TenneT TSO GmbH, Bereich Leitungen
- Uniper Kraftwerke GmbH, Kraftwerksgruppe Isar
- Verwaltungsgemeinschaft Zolling, Straßenverkehrsbehörde SG 31

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

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding (AELF), 26.02.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die Beteiligung am o. g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) und Batteriespeicher nördlich von Unterhaidlfing“ soll Baurecht für die Errichtung von Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV-Anlagen) geschaffen werden. Das Plangebiet ist aufgeteilt in folgende Teilflächen (Gemarkung Dürnhaidlfing):

Fläche Nr. 1: Fl. Nrn. 248, 250, 252, 253

Fläche Nr. 2: Fl. Nr. 138

Fläche Nr. 3: Fl. Nrn. 322, 334, 353, 353/2

Fläche Nr. 4: Fl. Nrn. 284, 285, 354, 355, 356, 357, 358

Fläche 1 (Geltungsbereich ca. 12,5 ha) befindet sich in intensiver ackerbaulicher Nutzung. Die Ackerzahlen reichen von 43 bis 55. Die Grünlandzahl beträgt 58. Die Fläche ist größtenteils von Waldflächen sowie südlich und östlich von Hopfenflächen umgeben.

Bei Fläche 2 (Geltungsbereich ca. 1,2 ha) handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, die von weiteren Landwirtschaftsflächen umgeben ist. Die Ackerzahl beträgt 50.

Bei Fläche 3 (Geltungsbereich ca. 5,5 ha) handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, die von weiteren Landwirtschaftsflächen umgeben ist. Die Ackerzahlen reichen von 50 bis 57. Die Grünlandzahl beträgt 58.

Bei Fläche 4 (Geltungsbereich ca. 9,5 ha) handelt es sich um weitere Ackerflächen, die von Landwirtschaftsflächen und Wald umgeben sind. Die Ackerzahlen reichen von 42 bis 54. Die Grünlandzahl beträgt 52. Nach unserer Kenntnis befindet sich auf Fläche 4 kein Grünland.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 29 ha auf. Die überplanten Gebiete werden bislang alle als Ackerflächen genutzt.

Gemäß LEP 5.4.1 (G) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Ackerzahlen der überplanten Flächen liegen zwischen 42 und 57 Punkten und sind überwiegend im Durchschnittswert der Ackerzahl der Bodenschätzung des Landkreises Freising (Durchschnittswert Ackerzahl 54).

Bei einer Agri-PV-Anlage handelt es sich um einen Sonderfall von PV-Freiflächenanlagen, welche auf gleicher Fläche vorrangige landwirtschaftliche Nutzung (Hauptnutzung) sowie dem untergeordnet PV-Stromerzeugung (Sekundärnutzung) ermöglichen soll. Da der Erhalt der landwirtschaftlichen Hauptnutzung bei Agri-PV-Anlagen nach der DIN SPEC 91434 im Vordergrund steht, ist ein landwirtschaftliches Nutzungskonzept, das den Vorgaben der DIN SPEC 91434 entspricht, erforderlich. Gemäß DIN SPEC 91434 ist die bestehende Nutzung der Flächen – hier Ackernutzung – beizubehalten, d. h. die bisherigen Ackerflächen dürfen auch nach der Installation der PV-Anlage nicht in Grünland umgewandelt werden. Außerdem muss sichergestellt sein, dass der Ertrag der Kulturpflanze(n) auf der Gesamtprojekfläche nach dem Bau der Agri-PV-Anlage mindestens 66 % des Referenzertrags beträgt. Des Weiteren ist der Flächenverlust aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich. Zudem finden sich keine konkreten Angaben zur landwirtschaftlichen Flächennutzung im Rahmen einer Fruchtfolge. Die Einhaltung der genannten Vorgaben ist durch die Bereitstellung der entsprechenden Planungsunterlagen sowie eines plausiblen Nutzungskonzepts nachzuweisen. Andernfalls ist von einer Freiflächen-PV-Anlage auszugehen, deren Planung und Errichtung wir aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch sehen, da die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung fallen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Im Rahmen des Bauantrages (Vorhabenträgerin) soll ein landwirtschaftliches Nutzungskonzept sowie ein Gutachten eines anerkannten Zertifizierungsbüros ausgearbeitet werden, welches auf Basis regionaler Ertragsdaten bestätigen wird, dass der geforderte Referenzertrag von 66 % auf der Vorhabenfläche im ersten Jahr nach Errichtung der Anlage nicht unterschritten sowie auch der Flächenverlust von maximale 15 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht überschritten wird.

Innerhalb des zuvor genannten landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes wird, neben der geplanten Fruchtfolge, auch die Bearbeitung der Fläche mitsamt der geplanten einzusetzenden Landtechnik dargestellt werden. In jedem Fall ist auf der Vorhabenfläche eine Agri-PV-Anlage mit lichter Höhe von mindestens 2,10 m geplant, unter der die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck durch regionale Landwirtsbetriebe erfolgen wird. Ein Mähdrusch ist im mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern geplanten Nutzungskonzept nicht vorgesehen. Vielmehr erfolgen Bearbeitungen mit leichteren Landmaschinen einer Arbeitsbreite von 3 Metern nach guter fachlicher Praxis, so dass weitere Bodenverdichtung durch Schwerlastfahrzeuge vermieden werden kann und die Wasserinfiltration sowie auch der Humusaufbau auf der Fläche positiv beeinflusst werden können.

Ein Verweis auf die DIN SPEC 91434 entfällt.

In § 1 der textlichen Festsetzungen wird die landwirtschaftliche Nutzfläche auf 85 % festgesetzt. Eine Doppelnutzung der Fläche ist geplant, daher wird weiterhin von einer Agri-PV-Anlage ausgegangen.

Ein Abstimmungstermin zwischen der Vorhabenträgerin und dem AELF hat am 13.4.26 stattgefunden.

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro; die oben genannte/n Änderung/en entsprechend anzupassen.

Falls es dennoch zu einer Überplanung der Fläche kommt, bitten wir Sie, folgende landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen:

Dem Schutz des Bodens kommt eine große Bedeutung zu. Durch Korrosion von Ständerelementen kann es zu erhöhten Einträgen von Zink in den Boden kommen. Es ist sicherzustellen, dass nach dem Rückbau der Freiflächen-PV-Anlage wieder eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist und durch den Bau- und Betrieb der PV-Anlage keine Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung hervorgerufen wird. Vorsorglich wird empfohlen, Aufständungen ohne zinkhaltige Elemente zu verwenden.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Durch die zinkhaltige Unterkonstruktion werden über einen Lebenszyklus von 30 Jahren 59,81 Mikrogramm pro Liter in das Grundwasser emittiert, was den Geringfügigkeitsschwellenwert von 60 Mikrogramm je Liter unterschreitet.

Siehe dazu Anlage 3 Gutachten Zinkabschlammung.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

Nach Ende der Freiflächen-PV-Nutzung soll die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen wieder aufgenommen werden. Es ist daher bereits beim Bau darauf zu achten, dass dieser bodenschonend ausgeführt wird (§ 202 BauGB, Schutz von Mutterboden). Insbesondere Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden, um die Funktionen des Schutzgutes als Standort für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (Bundesbodenschutzgesetz).

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und dennoch zwingend durchzuführenden Arbeiten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Beispielsweise sollten Baustraßen angelegt und Maschinen mit geringem Bodendruck und großer Reifenauf-lagefläche verwendet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Fläche wird schon während des Betriebes der Agri-Photovoltaik-Anlage landwirtschaftlich genutzt. Nach dem Betrieb dieser Anlage wird diese wieder rückstandslos abgebaut.

Wir nehmen diesen Vorschlag zur Kenntnis und die Hinweise zum Bodenschutz sind unter Punkt 3 der textlichen Hinweise enthalten.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Freiflächen-PV-Anlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird nicht eingeschränkt, durch die Höherständerung der geplanten Anlage sowie entsprechend geplante Abstände zu benachbarten Flurstücken und geplante Eingrünungen werden Schäden an der geplanten Agri-PV-Anlage möglichst vollständig vermieden. Sowohl unter der Anlage selbst als auch auf den benachbarten Flächen ist gemäß der Einschätzung der Vorhabenträgerin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis ungehindert möglich.

Wird berücksichtigt in den Textlichen Festsetzung (§12) bzw. ist bereits Teil der Textlichen Hinweise (Punkt 7).

Es ist festzusetzen, dass die Flächen nach der Nutzung als PV-Anlage wieder der landwirtschaftlichen Ackerlandnutzung zugeführt werden. Diese ertragsreichen Flächen dürfen der Landwirtschaft nicht dauerhaft verlorengehen. Die Rückbaubarkeit des PV-Systems, insbesondere der Aufständigung, der Batteriespeicher etc. muss sichergestellt werden, so dass die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit nach dem Abbau der Anlage weiterhin im ursprünglichen Zustand erhalten bleibt.

Der Abstand der Solarmodule zu den angrenzenden Grundstücken ist über die gesetzlichen Vorschriften hinaus so zu bemessen, dass eine Beeinträchtigung dieser Grundstücke durch Schattenwurf der Solarmodule ausgeschlossen ist.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck auf mindestens 85% der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgt (§1, Punkt 1.2) und nach Ablauf der Betriebszeit wird die Folgenutzung „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt (§10, Punkt 10.2).

Die Hinweise zur Rückbaubarkeit und Folgenutzung sind unter §10 der textlichen Festsetzungen enthalten.

Aus einer beauftragten Simulation wird ausgegangen, dass der zu erwartender Schattenwurf zu geringfügig ist, um einen negativen Einfluss auf den Aufwuchs der angrenzenden Grundstücke zu haben (s. Anlage 11).

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro, die oben genannte/n Änderung/en entsprechend einzuarbeiten.

Es muss auch sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung umliegende landwirtschaftliche Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert und eingeschränkt werden.

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können. Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftung der Nachbarflächen muss bis an deren Grenze hin weiterhin möglich sein (bei der Bewirtschaftung ist ein Sicherheitsabstand zum Zaun einzuhalten bzw. eine Bearbeitung bis an den Zaun ist technisch nicht möglich). Übliche Praxis ist ein Grenzabstand von 0,75 m. Dies gilt auch entlang von landwirtschaftlich genutzten Feldwegen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die betroffenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet, sodass ohnehin eine Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit mit modernen Landmaschinen gesichert ist, und unter anderem auch angrenzende Flächen nicht beeinträchtigt werden. Einfriedungen aller Art sowie Bepflanzungen aller Art werden mit einem Grenzabstand von mind. 1 m zur Flurstücksgrenze errichtet.

Der Grenzabstand liegt somit über der vorhergesehenen üblichen Praxis von 0,75 m.

Landwirtschaftliche Belange sowie die der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe sind in der Begründung, Kapitel 4.3, berücksichtigt.

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro, die oben genannte/n Änderung/en entsprechend einzuarbeiten.

Der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche sollte auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Daher ist der Flächenbedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Freiflächen-PV-Anlagen so gering wie möglich zu halten und sollte, soweit möglich, auf null reduziert werden. Ausgleichsflächen sollen auf der überplanten Fläche umgesetzt und entsprechend integriert werden. Diese Flächen sind dergestalt auszuwählen, zu pflegen und zu bewirtschaften, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen: Die Anlage der Ausgleichsflächen für den Natur- und Artenschutz erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches und die Maßnahmen werden multifunktional genutzt, sodass die Einschränkung der Nutzung von Ackerflächen so weit wie möglich minimiert ist.

Fazit:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht kann insbesondere aufgrund der vorliegenden Planungsunterlagen nicht davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der DIN SPEC 91434 eingehalten werden. Folglich handelt es sich nicht um Agri-PV-Anlagen gemäß DIN SPEC 91434.

Durch die vorgelegte Planung werden in erheblichem Umfang Ackerböden mit durchschnittlicher und bei Fläche 3 zum Teil mit überdurchschnittlicher Bonität der landwirtschaftlichen Erzeugung entzogen und stehen somit dauerhaft nicht mehr für die Sicherstellung der Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung. Aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht sind erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 1. Juni 2023) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Leistungen der Landwirtschaft für die Gesellschaft müssen mit der Umsetzung landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Forderungen gewürdigt und anerkannt werden.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Ein Verweis auf die DIN SPEC 91434 entfällt.

Weiterhin wird die landwirtschaftliche Nutzfläche auf 85 % festgesetzt. Eine Doppelnutzung der Fläche ist geplant, daher wird weiterhin von einer Agri-PV-Anlage ausgegangen.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck auf mindestens 85% der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgt (§1, Punkt 1.2) und nach Ablauf der Betriebszeit wird die Folgenutzung „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt (§10, Punkt 10.2).

Die Hinweise zur Rückbaubarkeit und Folgenutzung sind unter §10 der textlichen Festsetzungen enthalten.

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro, die oben genannte/n Änderung/en entsprechend einzuarbeiten.

Im Kontext der hier beurteilten Planung sind außerdem Pläne zur Ausweisung weiterer Freiflächen-PV-Anlagen im benachbarten Gemeindegebiet Attenkirchen bekannt. Die Gesamtfläche, die für Freiflächen-PV-Anlagen vorgesehen ist, beträgt somit ca. 72 ha. Dadurch wird der Verlust landwirtschaftlicher Flächen in der Region weiter verschärft.

Da nach unserer Einschätzung eine Freiflächen-PV-Anlage, aber keine Agri-PV-Anlage gemäß DIN SPEC 91434 vorliegt und bei der Errichtung ein hoher Verlust an wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche damit einhergeht, bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Im Rahmen des Bauantrages (Vorhabenträgerin) soll ein landwirtschaftliches Nutzungskonzept sowie ein Gutachten eines anerkannten Zertifizierungsbüros ausgearbeitet werden, welches auf Basis regionaler Ertragsdaten bestätigen wird, dass der geforderte Referenzertrag von 66 % auf der Vorhabenfläche im ersten Jahr nach Errichtung der Anlage nicht unterschritten sowie auch der Flächenverlust von maximale 15 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht überschritten wird.

Innerhalb des zuvor genannten landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes wird, neben der geplanten Fruchtfolge, auch die Bearbeitung der Fläche mitsamt der geplanten einzusetzenden Landtechnik dargestellt werden. In jedem Fall ist auf der Vorhabenfläche eine Agri-PV-Anlage mit lichter Höhe von mindestens 2,10 m geplant, unter der die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck durch regionale Landwirtsbetriebe erfolgen wird. Ein Mähdrusch ist im mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern geplanten Nutzungskonzept nicht vorgesehen. Vielmehr erfolgen Bearbeitungen mit leichteren Landmaschinen einer Arbeits-

breite von 3 Metern nach guter fachlicher Praxis, so dass weitere Bodenverdichtung durch Schwerlastfahrzeuge vermieden werden kann und die Wasserinfiltration sowie auch der Humusaufbau auf der Fläche positiv beeinflusst werden können.

Ein Verweis auf die DIN SPEC 91434 entfällt.

In § 1 der textlichen Festsetzungen wird die landwirtschaftliche Nutzfläche auf 85 % festgesetzt. Eine Doppelnutzung der Fläche ist geplant, daher wird weiterhin von einer Agri-PV-Anlage ausgegangen.

Ein Abstimmungstermin zwischen der Vorhabenträgerin und dem AELF hat am 13.4.26 stattgefunden.

Die Nutzung durch die Agri-Photovoltaikanlagen ist temporär (mind. 40 Jahre).

Gemäß § 2 EEG sind Erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit.

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro; die oben genannte/n Änderung/en entsprechend anzupassen.

Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Von den vorgelegten Planungen Sowohl um Fläche 1 als auch um Fläche 4 der Photovoltaik-Freiflächenanlage bzw. der Agri-PV grenzt teilweise Wald an; erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von bis zu 30 m; die geplanten Solarmodule sollten sich außerhalb der Baumfallzone befinden. ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) direkt betroffen.

Sowohl um Fläche 1 als auch um Fläche 4 der Photovoltaik-Freiflächenanlage bzw. der Agri-PV grenzt teilweise Wald an; erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von bis zu 30 m; die geplanten Solarmodule sollten sich außerhalb der Baumfallzone befinden.

Eine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Wälder ist weiterhin zu ermöglichen.

Forstfachlicher Hinweis:

Darüber hinaus empfehlen wir, die Einzäunung der PV-Freiflächenanlage nicht vollständig wilddicht auszuführen. Die Integration sogenannter Wilddurchschlüpfe – nicht nur Kleintierdurchlässe– ermöglicht es insbesondere Rehwild, die Fläche weiterhin als Äsungs- und Lebensraum zu nutzen. Dies beugt einem erhöhten Wildverbiss in angrenzenden Wäldern vor und vermeidet eine unnötige Einengung bestehender Wildwechsel und Lebensräume.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Baumfallzone von 30 m ist in der Planung unter § 4 der textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Folgender Passus wird zur Durchlässigkeit für Großwild unter § 5 der textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Sofern eine Einfriedung vorgesehen wird, ist entsprechend für Großwilddurchlässe zu sorgen“

Allgemeiner Hinweis:

Das AELF hat zweimal die inhaltlich dieselbe Stellungnahme abgegeben (jeweils zum BP und FNP-Verfahren).

Zusammengefasste Änderungen

Zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro die genannten Anpassungen in die Planunterlagen einzuarbeiten:

- Hinweise zum Bodenschutz sind unter Punkt 3 der textlichen Hinweise enthalten.
- Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck auf mindestens 85% der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgt (§1, Punkt 1.2) und nach Ablauf der Betriebszeit wird die Folgenutzung „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt (§10, Punkt 10.2).
- Die Hinweise zur Rückbaubarkeit und Folgenutzung sind unter §10 der textlichen Festsetzungen enthalten.
- Der Hinweis, dass die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht eingeschränkt wird, wird in den textlichen Festsetzungen (§12) und textlichen Hinweisen (Punkt 7) aufgenommen.
- Der Hinweis zum Grenzabstand wird berücksichtigt und ist in die textlichen Festsetzungen unter §11 eingearbeitet. Landwirtschaftliche Belange sowie die der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe sind in der Begründung, Kapitel 4.3, berücksichtigt.
- Ein Verweis auf die DIN SPEC 91434 entfällt.
- Die Baumfallzone von 30 m ist in der Planung unter §4 der textlichen Festsetzungen berücksichtigt.
- Die Formulierung „Sofern eine Einfriedung vorgesehen wird, ist entsprechend für Großwilddurchlässe zu sorgen“ wird unter § 5 der textlichen Festsetzungen ergänzt (Formulierung wird nach Beschlussfassung in die textlichen Festsetzungen integriert)

Das Planungsbüro wird mit den notwendigen Änderungen bzw. Ergänzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beauftragt.

Im Rahmen der Diskussion werden folgende Anmerkungen gemacht:

Gemeinderatsmitglied Maria Holzmaier stellt die Zwischenfrage an Frau Seemann, ob die Südausrichtung zugunsten einer Ost-/Westausrichtung überdacht wird. Frau Seemann teilt mit, dass an der Südausrichtung festgehalten wird und erläutert die Gründe hierfür. Zudem werden die Vorteile von den geplanten Batteriespeichern erklärt, die am Umspannwerk in Reichertshausen errichtet werden sollen.

Gemeinderatsmitglied Werner Betzenbichler interessiert sich für den Batteriespeicher und die Einspeisung ins Netz. Er möchte wissen, ob man getrennte Zähler zwischen die Anlagen Attenkirchen, Wolfersdorf und Hemhausen vorgesehen hat, damit die Einspeisevergütung richtig gemessen wird.

Frau Seemann erläutert das Prozedere. Im Endeffekt läuft jede Anlage unter einer eigenen Firma und in Reichertshausen steht für jede Anlage ein eigener Speicher und nicht nur ein Großspeicher für alle. Auch die Grundlagen für die Gewerbesteuer sind sehr transparent dargestellt und es findet keine „Umschichtung“ der Lasten zugunsten des Mutterkonzerns statt, eine Abschöpfung wird nicht vorgenommen.

Frau Seemann erläutert auf Nachfrage von Gemeinderatsmitglied Werner Betzenbichler, dass die Agri-PV-Anlage auch eine Agri-PV-Anlage für die gesamte Vertragslaufzeit bleibt. Es geht hier um die Zertifizierung und die EEG-Förderung, die sonst nicht mehr gegeben wäre und finanzielle Nachteile für den Landwirt, Grundstückseigentümer und der Fa. SUNfarming nach sich ziehen könnte. Daran hat selbstverständlich keiner der Beteiligten ein Interesse.

Gemeinderat Matthias Reiser fragt nach, ob in der Anlage auch gejagt werden darf.

Frau Seemann verneint dies, die Anlage ist Friedbereich. Jedoch darf im Rahmen der Treibjagd das Wild aus dem Bereich herausgetrieben werden, da der Bereich ja betreten werden darf.

Gemeinderatsmitglied Claudia Jonas fragt nach, ob auch eine Vergütung von 0,3 Cent möglich wäre.

Frau Seemann teilt mit, dass 0,3 Cent in der Regel bei Windkraft gewährt wird, weil der Ertrag in diesem Bereich ca. fünfmal so hoch ausfällt.

Gemeinderatsmitglied Johannes Denk fragt bzgl. der Besprechung der Betreiber mit dem AELF vom 13.04.2026, ob die Voraussetzungen gemäß dem Amt für die Agri-PV-Anlage erfüllt werden und die landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben.

Frau Seemann teilt mit, dass eine Abstimmung mit dem AELF stattgefunden hat und die Pläne abgestimmt worden sind. (Anmerkung der Verwaltung: Die Gemeinde wurde zu diesem Termin nicht eingeladen.)

Bürgermeister Harald Gmeiner merkt ergänzend an, dass der Referenzertrag von 66 % auf der Vorhabenfläche in den ersten 3 Jahren im Durchschnitt erfüllt sein muss.

Das Planungsbüro wird beauftragt, die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziffer 4.3. (landwirtschaftliche Belange) entsprechend zu ändern.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Bepflanzung bis zur Grundstücksgrenze wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Bayer. Bauernverbandes (Ziffer 2.3.) vollumfänglich verwiesen.

Demnach wird das Planungsbüro mit den notwendigen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes unter der textlichen Festsetzung § 13 Grünordnung, Ziffer 13.3, beauftragt.

2.2 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, 18.02.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechsel 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) 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 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (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 (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.

Bitte übernehmen Sie folgende Formulierung:

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungsbüro wird beauftragt, die vorgeschlagene Formulierung unter Punkt 2 der textlichen Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzunehmen.

2.3 Bayerischer Bauernverband, 25.02.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir weisen auf den erheblichen Verlust hochwertiger Ackerflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans hin. Besonders im Ballungsraum München ist der Verbrauch von wertvollen Ackerflächen bereits sehr hoch.

Durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen in dieser Region wird der Flächenverbrauch unnötig beschleunigt. Eine integrierte landwirtschaftliche Nutzung ist erstrebenswert, aber Ackerbau wie bisher ist durch die geplanten Anlagen nicht mehr möglich. Deshalb sind aus Sicht des Bayerischen Bauernverbands Photovoltaik-Anlagen vorrangig auf Dachflächen und Gebäuden sowie Konversionsflächen und versiegelten Flächen zu installieren. Es ist sicher zu stellen, dass die Flächen nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet Freiflächen PV-Anlage wieder vollumfänglich landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden.

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

Die betroffenen Ackerflächen werden während des Betriebes der Agri-Photovoltaik-Anlage weiterhin landwirtschaftlich genutzt und der Ackerlandstatus bleibt erhalten. Es handelt sich nicht um eine Freiflächen-PV-Anlage im klassischen Sinne, sondern um die Sonderform der Agri-PV-Anlage, die eine Doppelnutzung der Fläche bei unverändertem Flächenstatus sicherstellt. Nach Betrieb der Agri-Photovoltaik-Anlage wird diese mitsamt Nebenanlagen rückstandslos abgebaut. Spätestens im Rahmen des Bauantrages wird durch die Vorhabenträgerin ein landwirtschaftliches Nutzungskonzept vorgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck detailliert darlegt.

Dieses Konzept wird zusätzlich von einem von der Vorhabenträgerin vorgeschlagenem unabhängigen Zertifizierungsunternehmen begutachtet.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck auf mindestens 85% der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgt (§1, Punkt 1.2) und nach Ablauf der Betriebszeit wird die Folgenutzung „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt (§10, Punkt 10.2).

Die Hinweise zur Rückbaubarkeit und Folgenutzung sind unter §10 der textlichen Festsetzungen enthalten.

Im Übrigen wird hierzu auf die Abwägung zur Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding (AELF) vom 26.02.2026 (Ziffer 2.1) verwiesen.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen und Feldwege befahren können.

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

Zwischen und unter den Modulen ist eine Arbeitsbreite von 3 Metern geplant, da dies der Arbeitsbreite der einzusetzenden Maschinen entspricht. Für land- und forstwirtschaftliche Arbeitsgeräte und Traktoren gilt bundesweit nach der 35. Ausnahmeverordnung zur StVZO eine maximale Breite von 3,00 Metern.

Zwischen den Sichtschutzpflanzungen und anliegenden Flurstücksgrenzen ist ein Abstand von 1 m eingeplant, der die übliche Praxis von 0,75 m überschreitet. Der Hinweis zum Grenzabstand ist in den textlichen Festsetzungen unter §11 enthalten. Zusätzlich wird der Verweis auf Art. 48 AGBGB unter Nr. § 11 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Eine ordentliche Bewirtschaftung anliegender Flächen wird somit gewährleistet.

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro, die oben genannte/n Änderung/en entsprechend einzuarbeiten.

Im weiteren Planungsverfahren müssen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass für die Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen immer dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgehen (z.B. Unkrautsamenflug).

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Anlage der Ausgleichsflächen für den Natur- und Artenschutz erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches und die Maßnahmen werden multifunktional genutzt, sodass die Einschränkung der Nutzung von Ackerflächen so weit wie möglich minimiert ist.

Eine maßvolle Aufstockung für PV-Freiflächenanlagen sollte auch immer an Bedingungen geknüpft werden: die Sicherung der Wertschöpfung für den ländlichen Raum (keine großen und nicht ortsansässigen Projektierer und Investoren), die Akzeptanzsicherung bei Landwirten und Bürger (z.B. durch genossenschaftliche Anlagen) sowie die Berücksichtigung der örtlichen und regionalen agrarstruktureller Belange (kein Futterflächenentzug für Tierhaltungsbetriebe).

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Entwicklung von Agri-PV-Anlagen in der Region muss allen Marktteilnehmern diskriminierungsfrei offenstehen, eine Einschränkung des Marktes ist auch rechtlich nicht haltbar.

Die geplante Agri-PV-Anlage ist entsprechend des Standortkonzeptes der Gemeinde maßvoll und im von der Gemeinde vorgegebenen Rahmen geplant worden. Die Einbeziehung der örtlichen Landwirte erfolgt durch die Bewirtschaftungskonzepte, die durch die örtlichen Landwirte umgesetzt werden sowie durch Pachtverträge, die mit den Eigentümern der Flächen, die u.a. mit eigenen landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort tätig sind. Im Übrigen wurden die Bürger bereits vor Aufstellungsbeschluss in verschiedenen Veranstaltungen in den Planungsprozess involviert und werden durch zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen im Bauleitplanverfahren aktiv involviert.

Hinsichtlich einer Beteiligung der Bürger genossenschaftlicher Anlagen wird die Gemeinde Wolfersdorf mit dem Vorhabenträger noch weitere Gespräche bzw. Verhandlungen führen.

Weiterhin wird die Wertschöpfung in der Gemeinde auch durch eine angestrebte kommunale Beteiligung gesteigert sowie durch die Gewerbesteuer, die zu 90 % in der Gemeinde ankommen wird.

Im Falle der Agri-PV-Anlage werden keinerlei Flächen aus der Agrarstruktur entnommen, vielmehr entstehen deutliche Umweltvorteile für den Standort und die Böden.

Der Ausbau der Photovoltaik sollte vor allem durch dezentrale kleine, standortangepasste PV-Anlagen in der Hand der Landwirtschaft umgesetzt werden.

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

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zum Erwerbszweck ist durch langfristige Bewirtschaftungsverträge mit regional ansässigen Landwirten unter Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange der Region vorgesehen.

Die Gemeinde Wolfersdorf beauftragt das Planungsbüro, die oben genannte/n Änderung/en entsprechend einzuarbeiten.

Im Rahmen der Diskussion werden folgende Anmerkungen gemacht:

Bürgermeister Harald Gmeiner erkundigt sich im Rahmen der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands (zu Punkt 2.3) bezüglich der Bürgerbeteiligung.

Frau Seemann teilt mit, dass eine Beteiligung, z.B. über eine BEG, grundsätzlich immer möglich ist und sie jedoch keine Rückmeldung zu einem Interesse erhalten hat. Sie gibt jedoch zu, dass die Investition in erneuerbare Energien derzeit riskant ist und dass sie das auch selbst als Investor betrifft. Sie hat deshalb ein Interesse daran, dass sie möglichst schnell in die Ausschreibung gehen kann, damit sie noch in Rahmen des EEG 2023 ausschreiben kann, denn sie weiß selbst nicht, wie das neue EEG unter Bundeswirtschaftsministerin Reiche gestaltet wird.

Gemeinderatsmitglied Bernd Flassak hinterfragt die Beschattung durch die PV-Module.

Frau Seemann teilt mit, dass es sich um Glasplatten handelt, die größtenteils durchscheinend sind und deshalb die meiste Fläche ausreichend Licht abbekommt.

Gemeinderatsmitglied Werner Betzenbichler erkundigt sich zum vertraglichen Rückbau.

Frau Seemann erläutert die vertraglich vereinbarte Rückbaubürgschaft, so dass ausreichend Kapital dafür vorhanden ist. Jedoch kann die Anlage weiterbetrieben werden, falls das Interesse durch die Vertragspartner gegeben ist.

Gemeinderatsmitglied Matthias Reiser fragt nach der Bepflanzung, die bis zu einem Meter zur Grundstücksgrenze hingepflanzt werden kann. Da es sich um Sträucher handelt, sieht er den Abstand als zu gering an.

Herr Dr. Gnädinger erläutert die rechtlichen Grundlagen und dass es reiche einen Rückschnitt alle 5 Jahre vorzunehmen. In Staudhausen ist eine PV-Freiflächenanlage, die die gleichen Gegebenheiten aufweist und dort stören die Hecken auch nicht. Die Hecken sind gepflegt, aber nicht übertrieben gestutzt.

Gemeinderatsmitglied Matthias Reiser nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und befindet trotzdem die Abstände immer noch zu gering.

In die Beschlussfassung soll deshalb unter Punkt 2.1 (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding) eine Ergänzung aufgenommen werden: „Es muss sichergestellt werden, dass die Bepflanzung nicht über die Grundstücksgrenze wachsen darf.“

Eine inhaltlich entsprechende Formulierung wird in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen.

Das Planungsbüro wird mit den notwendigen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes unter der textlichen Festsetzung § 13 Grünordnung, Ziffer 13.3, beauftragt.

2.4 bayernets GmbH, 29.01.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Frau -,
im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Gemeinde Wolfersdorf nimmt die Hinweise zur Kenntnis und berücksichtigt diese.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.5 Deutsche Flugsicherung, 11.05.2026

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,
durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.
Die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH wird im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht beteiligt.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.6. Gemeinde Attenkirchen, 12.02.2026

Beschluss: 12:3

Mit E-Mail vom 04.02.2026 teilte die Vorhabenträgerin mit, dass bei gleichbleibender MW-Grenze (aktuell 20; geplante Erhöhung auf 50 MW durch Solarpaket 1) die Bebauung in Bauabschnitten erfolgen könnte. Dies würde bedeuten, dass nur bebaubare Flächen fertiggestellt und dann auch angeschlossen werden. Die sich daraus ergebenden Freiflächen würden bis zur Bebauung landwirtschaftlich nutzbar bleiben und unangetastet bleiben.
Die konkreten Auswirkungen insbesondere auf die Gemeinde Attenkirchen sind zu erläutern.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Sollte es aufgrund von Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen dazu kommen, dass die Agri-Photovoltaik-Anlage in mehreren Bauabschnitten gebaut und angeschlossen werden muss, ist die Bautätigkeit auf die Bauabschnitte zu konzentrieren, die kurzfristig angeschlossen werden können, um einerseits die zu bebauende Fläche so gering wie möglich zu halten und andererseits sicherzustellen, dass die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung der einzelnen Fläche so lange wie möglich erhalten bleibt.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.7. Landratsamt Freising, SG 41 – Altlasten, 27.02.2026

Beschluss: 12:3

Die von der Planung betroffenen Flächen mit den Flurnummern Fl. Nrn. 248, 250, 252, 253, 138, 322, 334, 353, 353/2, 284, 285, 354, 355, 356, 357, 358, Gemarkung Dürnhaindlfing sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen. Kenntnisse über Altlasten auf den betroffenen Flächen liegen dem Landratsamt nicht vor.

Die Tatsache, dass dem Landratsamt keine Kenntnisse über Altlasten vorliegen, schließt deren Vorhandensein nicht von vornherein aus. Es muss aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes sichergestellt werden, dass die zulässigen jährlichen Frachten von Zink über alle Wirkungspfade in den Boden nicht überschritten werden. Die Eigentümer der Flächen sind durch den Anlagenbetreiber über eine mögliche Zink-Belastung zu informieren.

Bei Bodenumlagerungen und -durchmischungen in Folge der Herstellung der Kabelgräben innerhalb des Planungsgebiets ist zu beachten, dass diese nur mit dem vor Ort angefallenen Bodenmaterial wieder verfüllt werden sollen.

Die im Umweltbericht unter Punkt 4.1 (Schutzgut Boden) genannten Maßnahmen sind zu beachten und umzusetzen.

Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen ordnungsgemäß rückzubauen. Die Flächen sind - in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer - in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Hierbei sind die Funktionen des Bodens wiederherzustellen und nachzuweisen, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen durch den Betrieb der Anlage entstanden sind.

Zu den Baumaßnahmen allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden wird empfohlen (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Hinweise und Forderungen werden zur Kenntnis genommen.
Durch die zinkhaltige Unterkonstruktion werden über einen Lebenszyklus von 30 Jahren 59,81 Mikrogramm pro Liter in das Grundwasser emittiert, was den Geringfügigkeitsschwellenwert von 60 Mikrogramm je Liter unterschreitet.
Auf die Anlage 3 Gutachten Zinkabschlämmung wird verwiesen.
Die Eigentümer der Flächen werden durch die Vorhabenträgerin über eine mögliche Zinkbelastung informiert.

In den Textlichen Hinweisen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans ist die Forderung unter Punkt 3.2 bereits enthalten.
Die im Umweltbericht unter Punkt 4.1 (Schutzgut Boden) genannten Maßnahmen werden von der Vorhabenträgerin berücksichtigt.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen sind bis zur dauerhaften Nutzungseinstellung (Energieerzeugung und/oder Einspeisung) zulässig. Bauliche Anlagen sind nach Aufgabe der Nutzung vollständig zurückzubauen und zu entfernen. Der Rückbau umfasst sämtliche baulichen Anlagen einschließlich Fundamente, Versiegelungen sowie technischer Infrastruktur. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Nach Durchführung des Rückbaus ist die Fläche entsprechend der festgesetzten Folgenutzung als landwirtschaftliche Fläche zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Zur Sicherstellung der Rückbauverpflichtung ist eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Art, Höhe und Ausgestaltung der Sicherheitsleistung werden im Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB) geregelt.
In der textlichen Festsetzung §10 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Rückbauverpflichtung und Angabe zur Rückbaubarkeit enthalten. In den textlichen Hinweisen unter Punkt 3 sind Anforderungen an den Bodenschutz enthalten.

In den textlichen Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes unter Punkt 3 wird bereits auf DIN 19639 und DIN 18915 hingewiesen. Das Planungsbüro wird beauftragt die DIN 19731 unter Punkt 3 der textlichen Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu ergänzen.

Das Planungsbüro wird beauftragt; die Formulierung unter Punkt 3.4 der textlichen Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu ergänzen.

2.8 Landratsamt Freising, SG 41 – Immissionsschutz 27.02.2026

Beschluss: 12:3

Die eingereichten Unterlagen über die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) und Batteriespeicher nördlich von Unterhaindlfing“ wurden immissionsschutzfachlich geprüft, eine abschließende Bewertung ist jedoch derzeit noch nicht möglich.

Grundlage für die Beurteilung von Lichtimmissionen ist die Licht-Leitlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI). Schutzbedürftige Räume werden darin als ortsfeste Immissionsorte definiert, an denen zu bestimmten Tageszeiten erhebliche Belästigungen oder Störungen durch Lichtimmissionen auftreten können. In Bezug auf Photovoltaikanlagen wird ausgeführt, dass potenziell relevante Blendwirkungen insbesondere an Immis-

sionsorten auftreten können, die sich in einem Abstand von bis zu ca. 100 m östlich oder westlich der Anlage befinden.

Im vorliegenden Fall befinden sich schutzbedürftige Immissionsorte im Osten bzw. Südosten der geplanten Photovoltaikanlage in geringem Abstand zur Modulfläche. Aufgrund der geometrischen Lagebeziehung zwischen Modulneigung, -ausrichtung und den genannten Immissionsorten sind gerichtete Reflexionen nicht auszuschließen. Eine überschlägige Beurteilung ist nicht ausreichend, um das Auftreten sowie die Dauer und Intensität möglicher Blendwirkungen verlässlich zu bewerten.

Hinweis: Ggf. auftretende Blendungen auf den öffentlichen Straßenverkehr fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Unteren Immissionsschutzbehörde und sind von der hierfür zuständigen Behörde zu bewerten.

Im Hinblick auf „III. Textliche Hinweise“ zum Immissionsschutz wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt folgende Formulierung angeraten:

"Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung) auftreten. Treten unzulässige Blendungen an schutzbedürftiger Bebauung auf, hat der Anlagenbetreiber die Reflexionen auf eigene Kosten zu beseitigen. Hierfür sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzanpflanzungen oder eine blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaikanlage vorzusehen.

Hinsichtlich Lärmemission durch die Photovoltaikanlage (Trafohäuschen, Übergabestation, Batteriespeicher, etc.) ist die TA Lärm (i. d. F. vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden."

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

Der Formulierungsvorschlag zur Ergänzung der „III. Textliche Hinweise“ wird unter Punkt 6 übernommen.

Das Planungsbüro wird beauftragt, die entsprechenden Hinweise in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzunehmen.

Das Blendgutachten, siehe Anlage [1], bestätigt, dass keine erheblichen Blendwirkungen an schutzwürdigen Gebäuden entstehen.

Das Blendgutachten zeigt, dass im 100-Meter-Umkreis um die PV-Anlage kein schutzwürdiges Gebäude vorhanden ist und an den ergänzend untersuchten Betrachtungspunkten im Nahbereich die LAI-Grenzwerte eingehalten werden. Demnach sind keine erheblichen Belästigungen der Anwohner im Sinne des LAI-Leitfadens zu erwarten.

Öffentlicher Straßenverkehr:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und es wird darauf hingewiesen, dass das Blendgutachten bestätigt, dass keine erheblichen Blendwirkungen an relevanten Verkehrswegen entstehen.

Im Blendgutachten werden die Blendwirkung auf die relevanten Verkehrswege (FS 9, FS 16 und FS 23) untersucht und das Ergebnis schließt störende Blendungen auf der FS 23 und der FS 9 sowie auf weiten Teilen der FS 16 aus.

Dies ergibt sich entweder aus den Richtungen der Reflexionen an den PV-Flächen oder aus Abschirmungen durch Topografie und Gebäude. Lediglich auf der FS 16 in Fahrtrichtung Osten sind aus geometrischer Sicht potenziell störende Blendwirkungen durch die Planungsfläche 1 möglich. Wird der örtlich vorhandene Baumbestand in die Bewertung einbezogen, sind jedoch auch auf diesem Streckenabschnitt keine erheblichen Blendwirkungen zu erwarten. Sollte sich der relevante Vegetationsbestand im Untersuchungsgebiet künftig wesentlich verändern, wird empfohlen, die vorliegende Bewertung der Blendwirkungen zu aktualisieren.

Bei Notwendigkeit wird die Aktualisierung des Blendgutachtens durch die Vorhabenträgerin beauftragt.

Hinweis: Die Batteriespeicher werden aus dem laufenden Verfahren ausgegliedert und werden am Umspannwerk in Reichertshausen geplant.

Das Planungsbüro wird beauftragt; die Formulierungsvorschläge unter Punkt 6 „III. Textliche Hinweise“ aufzunehmen.

2.9 Landratsamt Freising, Gesundheitsamt, 27.02.2026:

Beschluss: 12:3

Insbesondere die Batteriespeicher sind so zu planen, errichten und zu betreiben, dass daraus keine Gefahr für Mensch und Umwelt resultiert.

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

Hinweis: Die Batteriespeicher werden aus dem laufenden Verfahren ausgegliedert und werden am Umspannwerk in Reichertshausen geplant.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.10 Landratsamt Freising, SG 42 – Untere Naturschutzbehörde, 27.02.2026:

Beschluss: 12:3

Die Belange des Artenschutzes können im Rahmen der ersten Auslegung noch nicht abschließend bewertet werden, da aktuell eine Nachkartierung des Planungsbüros läuft. Erst nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und nach Integrierung der Ergebnisse der Nachkartierung in die Planungsunterlagen, kann eine finale Bewertung des Sachverhaltes durchgeführt werden. Dasselbe gilt für die Bewertung der Grünordnung und der Einschätzung des Vorhabens hinsichtlich der Eingriffsregelung.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Nachkartierung wurde 2026 durch das Planungsbüro durchgeführt und Unterlagen zum Artenschutz (Kartierbericht, Artenschutzfachbeitrag) sowie die Ausführung zur Eingriffsregelung (siehe Kapitel 6.2 Umweltbericht) wurden bis zur 2. Auslegung fertiggestellt. Das Kartierprogramm wurde 2025 und wiederholt 2026 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der naturschutzfachliche Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden (siehe Umweltbericht Kap. 6.2.1). Für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist die Herstellung der Biotoptypen mesophile Hecke (B112-WH00BK), Krautsaum (K122) sowie extensives Grünland (G212) vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung für Brutvögel sowie der CEF-Maßnahmen für die Gehölzbrüter des Offenlandes (siehe Festsetzungen §§ 14, sowie Umweltbericht Kap. 6.1.2) werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

Das Planungsbüro wird beauftragt die Ergebnisse zu den Belangen des Arten- und Naturschutzes in die Textlichen Festsetzungen und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan einzuarbeiten.

2.11 Landratsamt Freising, SG 41 – Wasserrecht, 27.02.2026:

Beschluss: 12:3

Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung:

Es ist die Errichtung von fest aufgeständerten Modultischen mit teiltransparenten, bifazialen Glas-Glas-Modulen mit Regenwasserverteilschiene unter den Modulen sowie Stahlunterkonstruktionen vorgesehen. Die Stahlunterkonstruktionen werden ohne Versiegelung in den Boden gerammt und sind korrosionsgeschützt. Die maximale Höhe der Module (Scheitelpunkt) bemisst sich auf 4,0 m, die Modulunterkante unterschreitet eine lichte Höhe von 2,1 m nicht. Die Modultische werden mit einem Modulreihenabstand von 3,0 m zueinander errichtet und mit einem Neigungswinkel von 15°gen Süden platziert. Zu den Flurstücksgrenzen werden mind. 5,0 m eingehalten.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: Die breitflächige natürliche Versickerung von Regenwasser ohne technische Anlagen in das Grundwasser ist keine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG, weil es an einem ziel- und zweckgerichteten Verhalten zur Einleitung eines Stoffes fehlt. Ob eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG vorliegen könnte, obliegt der Prüfung im Einzelfall, ist aber bei PV-Anlagen in der Regel nicht anzunehmen.

Für die Entwässerung der Nebenanlagen verweisen wir auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW nicht erfüllt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich.

Darüber hinaus weisen wir aufgrund des hohen Grundwasserstandes darauf hin, dass Bauwerke oder Bauwerksteile, die dauerhaft in den Grundwasserleiter hineinreichen oder einen Grundwasseraufstau verursachen, wasserrechtlich zulassungspflichtig sein können (§§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG).

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Hinweis: Im Rahmen der Planung ist die maximale Höhe der Module auf 4,2 m neu festgesetzt worden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt kein Niederschlagswasser zu sammeln oder umzuleiten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Zuge des Bauantrages und der Erstellung der Statik werden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, bei denen festgestellt wird, ob die Aufständering die Grundwassergrenze tangiert. Entsprechend wird der Bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung geprüft.

Auf Grundlage umliegender Grundwasserstände ist jedoch nicht anzunehmen, dass die Aufständerung der Anlage in den Grundwasserleiter hineinreicht.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fl.Nrn. 248, 250, 252, 253, 138, 322, 334, 353, 353/2 (westliche und südliche Planungsflächen) und Fl.Nrn. 284, 285, 354, 355, 356, 357, 358 (östliche Planungsflächen)) und des Flächennutzungsplans (Fläche Nr. 1: Fl. Nrn. 248, 250, 252, 253, Fläche Nr. 2: Fl.Nr. 138, Fläche Nr. 3: Fl. Nrn. 322, 334, 353, 353/2, Fläche Nr. 4: Fl. Nrn. 284, 285, 354, 355, 356, 357, 358) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten faktischen und ermittelten (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet. Damit liegt der Geltungsbereich auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass alle Teilflächen abgesehen von Fläche Nr. 3 zumindest teilweise von einem wassersensiblen Bereich tangiert werden. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Gegenüber der Gemeinde Wolfersdorf wurden bis dato keine Hinweise oder Einwendungen hinsichtlich einer HQ100-relevante Rückhaltefläche mitgeteilt.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.12 Landratsamt Freising, Energiewende (Klima- und Energiemanager), 27.02.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrter Herr -,
wie in Ihrer E-Mail vom 22. Januar 2026 erbeten, erhalten Sie anbei unsere Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorhaben. Mit dem Energiewendebeschluss aus dem Jahr 2007 hat sich der Landkreis Freising zum Ziel gesetzt, den gesamten Energiebedarf bis spätestens zum Jahr 2035 aus Erneuerbaren Energien zu decken. Aktuell werden bilanziell etwas mehr als 86 % des Strombedarfs durch Erneuerbare Energien gedeckt. Im Vergleich zum heutigen Stromverbrauch muss aber aufgrund der Sektorkopplung mit einer Verdoppelung des Stromverbrauchs bis zum Jahr 2035 gerechnet werden. Ein

zügiger Ausbau der Erneuerbaren-Energien-Anlagen und der Netzinfrastruktur liegt deswegen im besonderen Interesse des Landkreises Freising.

Aufgrund der Flächenknappheit ist jede Doppelnutzung der landwirtschaftlichen Flächen ein

Gewinn. Damit, dass diese Art der Energieproduktion aus Photovoltaik nicht in Konkurrenz zur landwirtschaftlichen Produktion steht, erhöht sich die Akzeptanz zur Energiewende. Wie aus den Unterlagen, die wir von Ihnen erhalten haben hervorgeht, beabsichtigt die Gemeinde Wolfersdorf, eine Fläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Agri-Photovoltaikanlage auszuweisen und damit sowohl die oben genannten Ziele des Landkreises als auch die energie- und klimapolitischen Ziele des Bundes und des Freistaats Bayern zu unterstützen. Zudem ist bei diesem Projekt die Installation eines Batteriespeichers geplant, was dieser Anlage ermöglichen wird, den produzierten Strom zu speichern. Durch Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms ist eine zeitliche Verschiebung dessen Verbrauchs hin zu den Zeiträumen mit weniger Stromproduktion aus Erneuerbaren Energien technisch gewährleistet. Damit wird zur Stabilisierung des Stromnetzes beigetragen aber auch die Versorgungssicherheit erhöht. Mit dem Einsatz der Batteriespeicher werden die Kosten des Netzausbaus reduziert, der Anteil des Erneuerbaren Stroms im Strommix erhöht und die Energiewende insgesamt auf wirtschaftlicher Basis vorangetrieben.

Im Landkreis Freising sind die Ausbaumöglichkeiten der Wasserkraft- und Biomasseanlagen mehr oder weniger ausgeschöpft, sodass wir künftig für den weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien v.a. auf die Stromerzeugung aus Sonnen- und Windenergie setzen müssen.

Aus o.g. Gründen und aus Sicht des Klimaschutzes und der Energiewende begrüßen wir das Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) und Batteriespeicher nördlich von Unterhaidlfing“.

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

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

Hinweis: Die Batteriespeicher werden aus dem laufenden Verfahren ausgegliedert und werden am Umspannwerk in Reichertshausen geplant.

2.13 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, 24.02.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Wolfersdorf beabsichtigt mit o.g. Planungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung großflächiger Agri-Photovoltaikanlagen

auf ca. 28,7 Hektar zu schaffen mit dem Ziel, eine kombinierte Nutzung aus landwirtschaftlicher Produktion als Hauptnutzung und aus Stromerzeugung mittels Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Sekundärnutzung zu ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst vier Teilgebiete, welche sich rund 3,5 km nördlich von Wolfersdorf und nördlich der Kreisstraße FS 16: Moosburg a.d. Isar – Landkreisgrenze befinden.

Die nordwestliche Planungsfläche (Fläche 1) sowie die beiden südlichen Planungsflächen (Flächen 2 und 3) befinden sich laut Begründung in intensiver ackerbaulicher Nutzung; die östliche Planungsfläche (Fläche 4) umfasst Acker und Grünlandflächen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen der einzelnen Planungsbereiche ausschließlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und sollen zukünftig in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Batteriespeicher“ geändert werden. Laut den vorliegenden Planunterlagen ist die Errichtung von hochaufgeständerten Modultischen mit einer max. zulässigen Höhe von 4 m und einem Mindestabstand der Modulunterkante zur Oberkante des natürlichen Geländes von 2,1 m vorgesehen, sodass ein Lichteinfall von allen Seiten gewährleistet sowie eine Beweidung mit Rindern wie auch eine Bewirtschaftung ermöglicht wird.

Erfordernisse der Raumordnung

LEP 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung in Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teil-

räumen ist nachhaltig zu gestalten.

LEP 1.1.3 (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

LEP 1.3.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

LEP 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

LEP 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

LEP 6.1.1 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im

überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung - Energienetze sowie - Energiespeicher.

LEP 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu er-

schließen und zu nutzen.

LEP 6.2.3 (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

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

RP 14 B IV G 6.1 Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land

und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.

RP 14 B IV G 7.3 Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.

RP 14 B IV G 7.4 Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits

versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Bewertung

Die Planungen sind hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz sowie des verstärkten Ausbaues regenerativer Energien grundsätzlich zu begrüßen.

Gem. LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten i.S. einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Die Planflächen sind zum Großteil sowohl von Waldflächen als auch von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Zudem führen kleinere Erholungswege entlang der Geltungsbereiche. Der geplante Standort weist somit keine Vorbelastung im landesplanerischen Sinne auf.

Die Erläuterungen zum oben genannten Verfahren lassen erkennen, dass die Gemeinde diesen Grundsatz detailliert geprüft hat. Die Standortwahl basierte dabei maßgeblich auf den Kriterienkatalog von 2023, der insbesondere die aktuelle Flächennutzung, die Bodenqualität sowie die visuelle Einsehbarkeit der Areale als entscheidende Faktoren festlegt.

Um die Einsehbarkeit des geplanten Areals insbesondere in der Nähe von Erholungswegen und „offenen“ Flächen zudem zu minimieren, erfolgt laut Planunterlagen eine regionaltypische Eingrünung, die die Gesamtmodulhöhe der Anlagen von max. 4 m abdecken soll. Zudem wird darauf geachtet, dass keine Wanderkorridore zerschnitten werden.

In der Gesamtschau dieser Aspekte sowie unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer doppelten Flächennutzung (Landwirtschaft und Energieerzeugung, vgl. LEP 1.1.3 G) ist die Standortwahl aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich nachvollziehbar.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der o. g. Planung grundsätzlich nicht entgegen.

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

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.14 Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, 26.03.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter www.planungshilfen.bayern.de zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz.

Damit im Schadensfall ein Ansprechpartner des zuständigen Unternehmens erreicht werden kann, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

Vom Betreiber ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Freising anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Für die Objektplanung (Alarmplanung) ist von der Gemeinde eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die Erreichbarkeit eines Ansprechpartners des zuständigen Unternehmens wird im Zufahrtsbereich angebracht und der wird der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt. Ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 ist in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle Freising anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Für die Objektplanung (Alarmplanung) ist von der Gemeinde eine eindeutige Adresse zuzuordnen. Der Hinweis ist unter Punkt 5.5 der textlichen Hinweise enthalten.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.15 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, 18.02.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir ohne Einwände zur Kenntnis genommen.
Im Planungsumfang befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens. Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG wird im weiteren Verlauf des Verfahrens beteiligt.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.16 Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, 26.02.2026:

Beschluss: 12:3

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.01.2026.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine

Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

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

Hinweis: Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone GmbH liegt mehrfach vor und ist inhaltlich identisch.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

2.17 Wasserwirtschaftsamt München, 02.03.2026:

Beschluss: 12:3

Oberflächenabfluss/ wild abfließendes Wasser:

In der Mitte des Umgriffs der Teilfläche 4 der Bauleitplanung befindet sich ein stark ausgeprägter Fließweg für wild abfließendes Wasser, in der Teilfläche 1 ist auch ein Fließweg vorhanden. Wir empfehlen, das wild abfließende Wasser durch kleinere Geländemodellierungen (anlegen von kleinen Wällen und Mulden quer zur Fließrichtung) vor Ort zurück zu halten.

Grundwasser- und Bodenschutz:

Es sollten Angaben zu einer möglichen PFAS-Beschichtung der PV-Module gemacht werden. Eine PFAS-Beschichtung der Module sollte vermieden werden. Andernfalls ist anzugeben, mit welcher PFAS-Belastung gerechnet werden muss.

Hierzu wird von Seiten der Gemeinde Wolfersdorf wie folgt Stellung genommen:
Es besteht keine Notwendigkeit Geländemodellierung anzulegen, um wild abfließendes Wasser vor Ort zurückzuhalten. Der aktuelle Zustand der Fläche weist größtenteils bodendeckende Vegetationsstrukturen wie Grünländer auf, sodass von einem hohen natürlichen Wasserrückhalt auf der Fläche ausgegangen werden kann. Die Vegetationsbedeckung des Bodens bleibt unter der Anlage unverändert bestehen, da die ackerbauliche Bewirtschaftung erhalten wird. Somit ist keine Veränderung am Abflussregime auf der Fläche durch die Errichtung der Anlage zu erwarten.

Die Fließwege auf den Teilflächen 1 und 4 werden durch das Vorhaben nicht verändert.

Des Weiteren würden Geländemodellierungen die Bewirtschaftung der Fläche erschweren.

Aus dem bereitgestellten Produktdatenblatt für die Module, siehe Anlage 2, ist zu entnehmen, dass keine PFAS-Beschichtung verwendet wird.

Das Planungsbüro wird beauftragt, folgende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen vorzunehmen:

§ 8 Module

8.1 Module mit PFAS-Beschichtung sind nicht zulässig.

2.18 Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Paunzhausen-Schweitenkirchen-Kirchdorf, 16.02.2026:

Beschluss: 12:3

Der Planung ist nicht zu entnehmen, dass tatsächlich Batteriespeicheranlagen gebaut werden sollen bzw. wo und in welcher Größe. Wir gehen also davon aus, dass die aktuelle Planung keinen Löschwasserbedarf auslöst. Sofern eine Löschwasservorhaltung im Geltungsbereich der Bauleitplanung (z. B. wegen der Errichtung großer Batteriespeicheranlagen) erforderlich würde, kann diese über das Leitungsnetz des Zweckverbandes aufgrund der Entfernung nicht gewährleistet werden. In dem Fall müssten vom Betreiber andere Konzepte zur Gewährleistung des Brandschutzes gefunden werden.

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

Hinweis: Die Batteriespeicher werden aus dem laufenden Verfahren ausgegliedert und werden am Umspannwerk in Reichertshausen geplant.

Die Gemeinde Wolfersdorf stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme keine Änderung an der Planung ergibt.

3. Änderungen des Planentwurfs

3.1 Änderung der Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan- und Grünordnungsplanes

Beschluss: 12:3

Zur Klarstellung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird der Zusatz „und Batteriespeicher“ in der Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan entfernt. Künftig soll das Verfahren unter folgender Bezeichnung laufen *„Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“*.

3.2 Anpassung der Art der baulichen Nutzung (§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Beschluss: 12:3

Unter 1.2 wird der Zusatz „und Batteriespeicher“ sowie „Stromspeicher“ entfernt.

Die „landwirtschaftliche Nutzung“ wird wie folgt neu gefasst:

„Die landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck muss auf mindestens 85 % der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche festgesetzt“

3.3 Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Beschluss: 12:3

Die zulässige Höhe der Photovoltaikanlagen wird auf maximal 4,2 m (Scheitelpunkt) festgesetzt.

Das Planungsbüro wird beauftragt, die dem Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan zugehörigen textlichen Festsetzungen unter § 2, Ziff. 2.2 die oben genannte Änderung vorzunehmen.

3.4 Anpassung der Abstände (§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Beschluss: 12:3

Der Abstand zwischen Baugrenze und Waldbereichen wird auf mindestens 30 m angepasst (bisher war eine Spanne von 20 m – 30 m festgelegt).

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

Beschluss: 12:3

Der Gemeinderat Wolfersdorf nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Wolfersdorf von der Öffentlichkeit keine Einwendungen vorgebracht worden sind.

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschluss: 12:3

- 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 vorstehend beschlossenen planerischen bzw. textlichen Änderungen und Ergänzungen sind vom Planungsbüro in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“, textliche Festsetzungen und Begründung, Umweltbericht inkl. Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächennachweis, naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung), Begründung und Umweltbericht, einzuarbeiten bzw. zu ergänzen.
- c) Die vom Planungsbüro ausgearbeitete 12. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wolfersdorf mit Begründung und Umweltbericht, wird in der heute vorgelegten Fassung (Plandatum: 18.06.2026) zusammen mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, gebilligt.

- d) Der vom Planungsbüro ausgearbeitete vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“ mit Begründung und Umweltbericht, wird in der heutigen vorgelegten Fassung (Plandatum: 18.06.2026), zusammen mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, gebilligt.
- e) Die Verwaltung bzw. das beauftragte Planungsbüro Schaller UmweltConsult GmbH wird beauftragt, für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“, Begründung und Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächennachweis, naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung), 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: Die Vertreter von SUNfarming und des Planungsbüros verlassen um 20:30 Uhr den Sitzungssaal.

4./ Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus inkl. Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 816/1 Gemarkung Dürnhaindlfing, Hopfenstraße 10 in 85395 Wolfersdorf-Heigenhausen

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 816/1 Gemarkung Dürnhaindlfing, Hopfenstraße 10 in Heigenhausen ist der Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus inkl. Dachgeschossausbau geplant.

Grundrissabmessungen (Bestand): 20,41 m x 12,33 m, leicht versetzt
Wandhöhe: ca. 10,40 m (Bereich Parkdeck) und 9,41 m (Haupteingang) siehe Ansicht Süd
Das Mehrfamilienhaus soll 6 Wohneinheiten vorweisen.

Das Grundstück in Heigenhausen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Zusammenhang bebauter Ortsteile richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Rechtliche Würdigung:

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung ein, da die geplanten Wandhöhen massiv sind. Die umliegenden Bebauungen weisen eine E+1+D bzw. eine E+1 Bauweise vor, was eine Wandhöhe ab 5,0 m bis 8,0 m ausmacht. Bei der eingereichten Planung werden allerdings Wandhöhen von bis zu 10,40 m erreicht, und einer E+2 Bauweise (siehe Ansicht Süd) was in keinem Verhältnis zur umliegenden Bebauung steht.

Zwar sind in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Hallen, die eine ähnliche Wandhöhe vorweisen, allerdings können die aufgrund der anderweitigen Nutzung nicht als Bezugsfälle herangezogen werden.

Die geplanten Wandhöhen stellen nach Ansicht der Gemeinde Wolfersdorf ein Alleinstellungsmerkmal dar, welche auf den umliegenden Grundstücken nicht wiederzufinden sind. Durch die Zulassung des Bauvorhabens würde sich ein neuer Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit ergeben, der bauplanungsrechtlich und städtebaulich (für das Ortsbild) nicht vertretbar ist.

Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten zu überprüfen, inwieweit sich das oben beschriebene Bauvorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügt.

Die Anwendung des § 246e BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB (Baturbo) bietet zwar die Möglichkeit von der umliegenden Bebauung abzuweichen, jedoch sprengt die Kubatur des Gebäudes die vorhandene Dimensionen hinsichtlich der Wohnbebauung im Ortsteil und könnte eine ungewollte städtebauliche Entwicklung des ländlichen Bereiches verursachen.

Sofern von Seiten des Gemeinderates der Gemeinde Wolfersdorf mit der im Sachverhalt durch die Verwaltung ausgearbeiteten rechtlichen Würdigung Einverständnis besteht, wird empfohlen das Einvernehmen, sowie die Zustimmung zum Baturbo (§ 36a BauGB) ausdrücklich zu verweigern. Auf den Inhalt des Beschlussvorschlags wird verwiesen.

Von Bürgermeister Harald Gmeiner wird informiert, dass der Bauantrag vom Bauherrn per E-Mail vom 18.06.2026 zurückgezogen wurde.

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes entfällt somit.

Ohne gesonderte Beschlussfassung werden die gemachten Ausführungen zur Kenntnis genommen.

5./48

Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/6 Gemarkung Dürnhaindlfing, Hirtenfeld 9 in 85395 Wolfersdorf-Unterhaindlfing

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/6 Gemarkung Dürnhaindlfing, Hirtenfeld 9 in Unterhaindlfing ist der Bau einer Terrassenüberdachung geplant.

Grundrissabmessungen: 3,50 m x 6,20 m und 2,50 m Hoch
Grundfläche 21,7 m²

Der Bau einer Terrassenüberdachung ist nach Art 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) bis zu einer Grundfläche von 30 m² verfahrensfrei. Da das Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes liegt und zwei Festsetzungen nicht einhält, bedarf es einer isolierten Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen.

Bei der Überprüfung der Eingabeplanung durch die Verwaltung wurden folgende Abweichungen von den Bebauungsplanfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Hirtenweg“ festgestellt:

Maß der baulichen Nutzung	Planung	Festsetzungen im Bebauungsplan	Hinweise Befreiung
Baugrenze	Die Terrassenüberdachung befindet sich größtenteils außerhalb der Baugrenze	Baugrenze (Ziff. 2.1.2 i.V.m. Planteil)	Befreiung bereits erteilt
Wintergärten und Pergolen	6,20 m Länge 3,50 m Tiefe Max. zulässige Breite laut Festsetzung ca. 3,8 m	Maximale Breite darf 1/3 der Hausseite nicht überschreiten, Tiefe bis max. 3,5 m (Ziff. 2.4.3.6)	Befreiung bereits erteilt

Beide Befreiungen wurden bereits erteilt. Außerdem handelt es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 15 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB ist nicht notwendig, da diese nicht anwendbar ist.

Die Zustimmung erfolgt ersatzweise auch als Zustimmung nach § 36a BauGB (Baubefreiung) soweit im konkreten Genehmigungsverfahren, eine Zulässigkeit im Regelverfahren ausgeschlossen wird.

6./ Beteiligungungsverfahren zur vorläufigen Sicherung der Lärmschutzbereiche der Flugplätze Lechfeld, München und Salzburg; Stellungnahme der Gemeinde Wolfersdorf

Bürgermeister Harald Gmeiner gibt bekannt, dass die Gemeinde Wolfersdorf mit Schreiben des Regionalen Planungsverbandes München vom 22.5.2026 am Verfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur vorläufigen Sicherung der Lärmschutzbereiche der Flugplätze Lechfeld, München und Salzburg beteiligt wurde.

Anlass der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist, dass § 3 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) eine Übergangsregelung zu den regionalplanerischen Lärmschutzbereichen für die Flugplätze Lechfeld, München und Salzburg enthält, die gemäß § 4 Satz 2 Nr. 1 LEP mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft tritt. Zudem sind die erforderlichen Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) für die Flugplätze Lechfeld, München und Salzburg bislang nicht festgesetzt worden. Auf landesplanerischer Ebene soll die Absicherung der Lärmschutzbereiche über den 31.12.2025 hinaus nun vorgenommen werden.

Um zu verhindern, dass sich für die Steuerung der Siedlungsentwicklung im Umfeld des Flugplatzes unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes eine Regelungslücke ergibt, sollen durch landesplanerische Verordnungen bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs nach § 4 FluLärmG weiterhin regionalplanerische Lärmschutzbereiche vorgegeben werden – befristet bis 31. Dezember 2029.

Die landesplanerische Zielfestlegung B V 6.4.1 des LEP 2006, welche den Regionalen Planungsverbänden verbindlich vorgibt, Lärmschutzbereiche in den Regionalplänen auszuweisen, sichert die Steuerung der Siedlungsentwicklung im Umfeld des Flugplatzes unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes bis zur Ausweisung von Lärmschutzbereichen nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Es wurde durch eine überschlägige Prüfung der in Anlage 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) genannten Kriterien und nach Anhörung der obersten Landesbehörden festgestellt, dass die Änderungen durch diese Verordnung vorausichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werden. Die durch die befristete Fortgeltung des Ziels B V 6.4.1 LEP 2006 vorgesehenen regionalplanerischen Lärmschutzbereiche erfüllen lediglich eine räumlich begrenzte Freihaltfunktion zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung. Es bestehen insbesondere keine Risiken für die Umwelt oder die in der Anlage 2 Nr. 2 Buchst. f BayLplG genannten Gebiete. Es sind keine unumkehrbaren Auswirkungen zu erwarten.

Von Seiten des Gemeinderates Wolfersdorf werden die gemachten Ausführungen ohne gesonderte Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

7./49

Grundsteuerreform; Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer A und B - rückwirkend zum 01.01.2026

Bereits in vorangegangenen Sitzungen wurde darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Anpassung der Hebesätze bis zum 30.06. eines Jahres mit Wirkung rückwirkend zum 01.01. desselben Jahres erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die bestehenden Hebesätze erneut zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Eine etwaige Änderung würde rückwirkend zum 01.01.2026 in Kraft treten.

Die Datenlage zur Grundsteuer A hat sich seit dem ursprünglichen Hebesatzbeschluss deutlich verbessert, wenngleich die Rückmeldungen noch nicht vollständig vorliegen. Bezogen auf die im Jahr 2024 vorhandenen Personenkonten (PK-Nummern) als derzeit einzig belastbare Vergleichsgröße liegt die Rückläuferquote mittlerweile bei rund 95 %. Die Summe der bislang vorliegenden Messbeträge beläuft sich auf 12.441,74 €.

Zum Zeitpunkt des ursprünglichen Hebesatzbeschlusses lagen lediglich Messbescheide für rund 67 % der relevanten Fälle vor, was einer Messbetragssumme von 8.129,54 € entsprach. Im Rahmen einer zwischenzeitlichen Auswertung zum 22.05.2025 betrug die Rückläuferquote bereits 88 % bei einer Messbetragssumme von 10.518,00 €. Die zwischenzeitlich eingegangenen Messbescheide ermöglichen somit eine deutlich belastbarere Beurteilung der Auswirkungen der Grundsteuerreform auf das Steueraufkommen der Gemeinde.

Erneut wird darauf hingewiesen, dass die Herauslösung der Wohnbebauung aus der landwirtschaftlichen Bewertung eine bewusste Entscheidung des Gesetzgebers im Zuge der Grundsteuerreform war. Auf diese gesetzliche Vorgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss. Darüber hinaus ist eine exakte Quantifizierung der hierdurch verursachten Auswirkungen auf die Steuererträge nicht möglich. Insbesondere fehlt der Gemeinde die Einsicht in die dem Finanzamt vorgelegten Bewertungsgrundlagen. Die auf den Messbescheiden enthaltenen Informationen reichen zudem nicht aus, um die tatsächlichen Flächenanteile oder deren Veränderungen gegenüber dem Referenzjahr 2024 belastbar zu ermitteln.

Neben der Grundsteuer A wird auch die Entwicklung der Grundsteuer B vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage erneut bewertet, da hier mittlerweile die Datenlage nahezu vollständig ist. Hierzu werden ebenfalls verschiedene Berechnungsszenarien vorgestellt, um die finanziellen Auswirkungen möglicher Hebesatzanpassungen transparent darzustellen.

Die beigelegte Übersicht stellt verschiedene Berechnungsszenarien dar und zeigt die jeweiligen Auswirkungen möglicher Hebesatzanpassungen auf die Einnahmesituation der Gemeinde auf. Dadurch soll dem Gemeinderat eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die weitere Beratung und Beschlussfassung zur Verfügung gestellt werden.

Gemeinderatsmitglied Johannes Denk fragt nach, ob es Beispielrechnungen gibt, die die Steuerbelastung von 2024 zu 2026 gegenüberstellt, welche die Wohnbebauung berücksichtigt, welche jetzt in der Grundsteuer B veranlagt wurde.

Bürgermeister Harald Gmeiner hat Beispiele anonymisiert verlesen.

Es entsteht eine Diskussion zur Hebesatzgestaltung.

Beschluss: 14 : 1

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf nimmt Kenntnis vom Sachverhalt und den gemachten Ausführungen.
2. Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird auf 330 % v.H. festgesetzt.
3. Der Hebesatz für die Grundsteuer B wird auf 220 % v. H. festgesetzt.
4. Die Hebesatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf wird entsprechend der Nummern 2 und 3 dieses Beschlusses angepasst. Das Inkrafttreten der Anpassung erfolgt rückwirkend zum 01.01.2026
5. Die bisherigen Grundsteuerbescheide zur Grundsteuer A und B werden auf Grundlage der geänderten Hebesatzsatzung neu erlassen.

8./50

Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken; Aufhebung der Richtlinien

In der Sitzung des Gemeinderates Wolfersdorf vom 18.04.2024 (Beschlussbuch-Nr. 4./622) wurden die Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (Stand: 24.10.2023) neu erlassen.

Diese Richtlinien traten am 19.04.2024 in Kraft.

Die aktuell gültigen Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke vom 24.10.2023 sollen aufgrund der bisherigen Erfahrungen aufgehoben werden.

Im Bebauungsgebiet „Am Grasfeld“ in Oberhaindling konnten trotz dreifacher Ausschreibung keine potentiellen Käufer ermittelt werden.

Die jeweiligen Vergabeverfahren fanden im Zeitraum wie folgt statt:

- Erster Bewerbungszeitraum vom 13.01.2025 bis 07.03.2025
- Zweiter Bewerbungszeitraum vom 04.08.2025 bis 26.09.2025
- Dritter Bewerbungszeitraum vom 07.04.2026 bis 29.05.2026

Vor allem die Vermögenswerte und die Einkommensgrenzen stellen eine enorme Hürde für Interessierte dar. Hintergrund sind dabei auch die gestiegenen Grundstückspreise, aber auch die gestiegenen Baupreise.

Im zweiten und dritten Bewerbungszeitraum sind keinerlei Bewerbungen bei der Verwaltung eingegangen.

Aufgrund dessen sollen die bisherigen Richtlinien aufgehoben und neue Entscheidungen zur Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken getroffen werden.

Gemeinderatsmitglied Matthias Reiser fragt nach, wie die anderen Gemeinden der VG mit den Vergaberichtlinien zurechtkommen.

Bürgermeister Harald Gmeiner erläutert die Grundlagen der Vergabe und dass andere Gemeinden damit ebenfalls zu kämpfen haben.

Beschluss: 15 : 0

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf hebt die „Richtlinien der Gemeinde Wolfersdorf für die Vergabe von preisvergünstigten gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke“ vom 24.10.2023 sowie den dazugehörigen Beschluss (Beschlussbuch-Nr. 4./622) mit sofortiger Wirkung auf.
2. Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen und den Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken wird neu getroffen.

9./ Informationen und Anfragen

9.1/ Allgemeine Informationen

9.1.1/ Sachstand zum Ganztagesbetreuungsanspruch

Zur Erfüllung des Ganztagesanspruch für Erstklässler ab dem kommenden September, soll in Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden der VG Zolling eine gemeinsame „Ferienbetreuung“ angeboten werden, da künftig nur noch 20 Schließtage pro Kalenderjahr zugelassen sind.

Zur genauen Ermittlung der Kosten und Gebühren sowie der Umsetzung in den jeweiligen Gemeinden wurde eine Voranmeldung an die Eltern aller künftiger Erstklässler sowie an die derzeitigen 1. – 3- Klassen ausgegeben. Ziel ist die Ermittlung der zu betreuenden Kinder und dem daraus entstehenden Personalbedarf.

9.1.2/ Gemeindebrief „Rund um Wolfersdorf“

Bürgermeister Harald Gmeiner berichtet, dass künftig im Gemeindebrief „Rund um Wolfersdorf“ auch Werbung abgedruckt werden soll, um die Ausgaben für Layout und Druck durch Werbeeinnahmen abzufedern.

9.1.3/ Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Hochstraße“ in Oberhaindlfing mit 4. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf; Sachstandsbericht

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf hat in seiner Sitzung vom 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Hochstraße“ mit 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf beschlossen (Beschlussbuch-Nr.: 5./450). Mit der Ausarbeitung des Bauleitplanverfahrens wurde die Fa. Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Nandlstadt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2021 (Beschlussbuch-Nr.: 13.173) beauftragt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei ist lediglich ein Beteiligungsverfahren durchzuführen; zudem entfällt die Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen.

In der Gemeinderatsitzung vom 19.05.2022 wurde das Ingenieurbüro Ferstl aus Landshut mit der Erschließungsplanung beauftragt (Beschlussbuch-Nr.: 9./408).

Zuletzt wurde die Planung durch Herrn Dipl.-Ing. Architekt Peter Wacker in der Sitzung vom 25.05.2023 vorgestellt. Aus erschließungstechnischen Gründen stagnierte das Projekt seither aus folgendem Grund:

Aus den damals durchgeführten Bodengutachten ging die Erkenntnis hervor, dass das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Baugebietes nicht ordnungsgemäß versickert werden kann, und somit über Kanäle abgeleitet, gesammelt und in gedrosselem Abfluss einem Gewässer zugeführt werden muss. Leider waren in der näheren Umgebung keine geeigneten Grundstücke verfügbar, die sich zugleich im Eigentum der Gemeinde befinden.

In mehreren Gesprächen mit Privateigentümern wurde versucht, den Grunderwerb oder die dringliche Sicherung eines Rückhalterums sowie der Ableitungskanäle zu erreichen. Leider blieben die Versuche erfolglos, weshalb das Projekt nicht weiter vorangetrieben werden konnte. Ende 2025/Anfang 2026 konnte der Grunderwerb für eine geeignete Fläche erfolgreich abgeschlossen werden, worauf die Erschließungsplanung weitergeführt und das Bauleitplanverfahren fortgesetzt werden kann.

Im weiteren Verlauf ist vorgesehen, die mittlerweile veralteten Gutachten zu überarbeiten und an den aktuellen Stand anzupassen. Parallel wird der Bebauungsplan in fachlicher Abstimmung mit Architekt Peter Wacker für das angestrebte Auslegungsverfahren vorbereitet.

Die Erschließungsplanung wird derzeit finalisiert. Hierzu werden in den kommenden Wochen Abstimmungsgespräche mit den Privatanliegern geführt. Zudem erfolgt eine Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, Tiefbauamt, bezüglich der notwendigen Eingriffe in die Kreisstraße und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen.

Sobald der Bebauungsplan einschließlich aller erforderlichen Unterlagen auslegungsreif vorliegt und vom Gemeinderat gebilligt wurde, kann der Auslegungsbeschluss gefasst und das Auslegungsverfahren durch die Verwaltung durchgeführt werden.

Sollten sich im weiteren Prüfungsverlauf wesentliche Änderungen oder Ergänzungen der planungsrelevanten Grundlagen ergeben wird der Gemeinderat zur Entscheidung eingebunden.

Bürgermeister Harald Gmeiner teilt mit, dass in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2026 der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, damit Ende des Jahres mit dem Bau des Ableitungskanals begonnen werden kann.

9.2/ Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung

1. Bürgermeister Gmeiner gibt dem Gemeinderat folgenden Antrag auf Verlängerung der Vorbescheidsgenehmigung (Bauvorhaben nach § 34 BauGB, Innenbereich) zur Kenntnis, für den das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt worden ist:

- | | | |
|-----|-------------|--|
| 1.1 | Grundstück: | Fl.Nr. 669/1 Gemarkung Dürnhaindlfing
(früher Fl.Nr. 669) |
| | Bauort: | 85395 Wolfersdorf-Unterhaindlfing, Hochstraße 50 |
| | Vorhaben: | Neubau eines Wohnhauses mit Garagen |

2. Bürgermeister Gmeiner gibt dem Gemeinderat folgenden Antrag auf Baugenehmigung (Bauvorhaben nach § 34 BauGB, **Innenbereich**) zur Kenntnis, für die das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt worden ist:

- | | | |
|-----|-------------|------------------------------------|
| 2.1 | Grundstück: | Fl.Nr. 594/4 Gemarkung Wolfersdorf |
| | Bauort: | 85395 Wolfersdorf, Kirchstraße 6 |
| | Vorhaben: | Anbau Balkon an Wohnhaus |

9.3/ Anfragen

9.3.1/ Bewerbung für den Bürgerfonds der Onyx

Bürgermeister Harald Gmeiner teilt mit, dass es wieder einen Bürgerfonds der Onyx gibt und sich möglichst viele Vereine und Einrichtungen bewerben sollen.

Gemeinderatsmitglied Ludwig Seitzl betont hier, dass sich auch der Kindergarten und die Schule bewerben sollen, da hier in den letzten Jahren keine Bewerbungen mehr eingegangen sind.

9.3.2/ Anfrage eines Bürgers bezüglich des Flächennutzungsplans

Herr Josef Denk möchte eine Anmerkung zum Flächennutzungsplan machen. Er teilt mit, dass mittlerweile sehr viele Gewerbebetriebe in Billingsdorf vorhanden sind, er habe da bei der Handwerkskammer nachgefragt und die Gemeinde habe hier schlechte Karten.

Bürgermeister Harald Gmeiner sichert zu, dass die Gemeinde den Bestand im Blick hat und diese auch schützt.

9.3.3/ Anmerkung zum Weg an der Agri-PV-Anlage

Herr Hans Nißl hat noch eine Anmerkung zum Weg an der Agri-PV-Anlage entlang nach Roggendorf. Dies ist der einzige Verbindungsweg nach Roggendorf und wäre ein sehr schöner Radweg in diese Richtung. Diesen solle die Gemeinde unbedingt erhalten.

Bürgermeister Harald Gmeiner sichert zu, dass der Weg erhalten bleibt.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Harald Gmeiner
Erster Bürgermeister

Silvia Beck
Verwaltungsfachwirtin