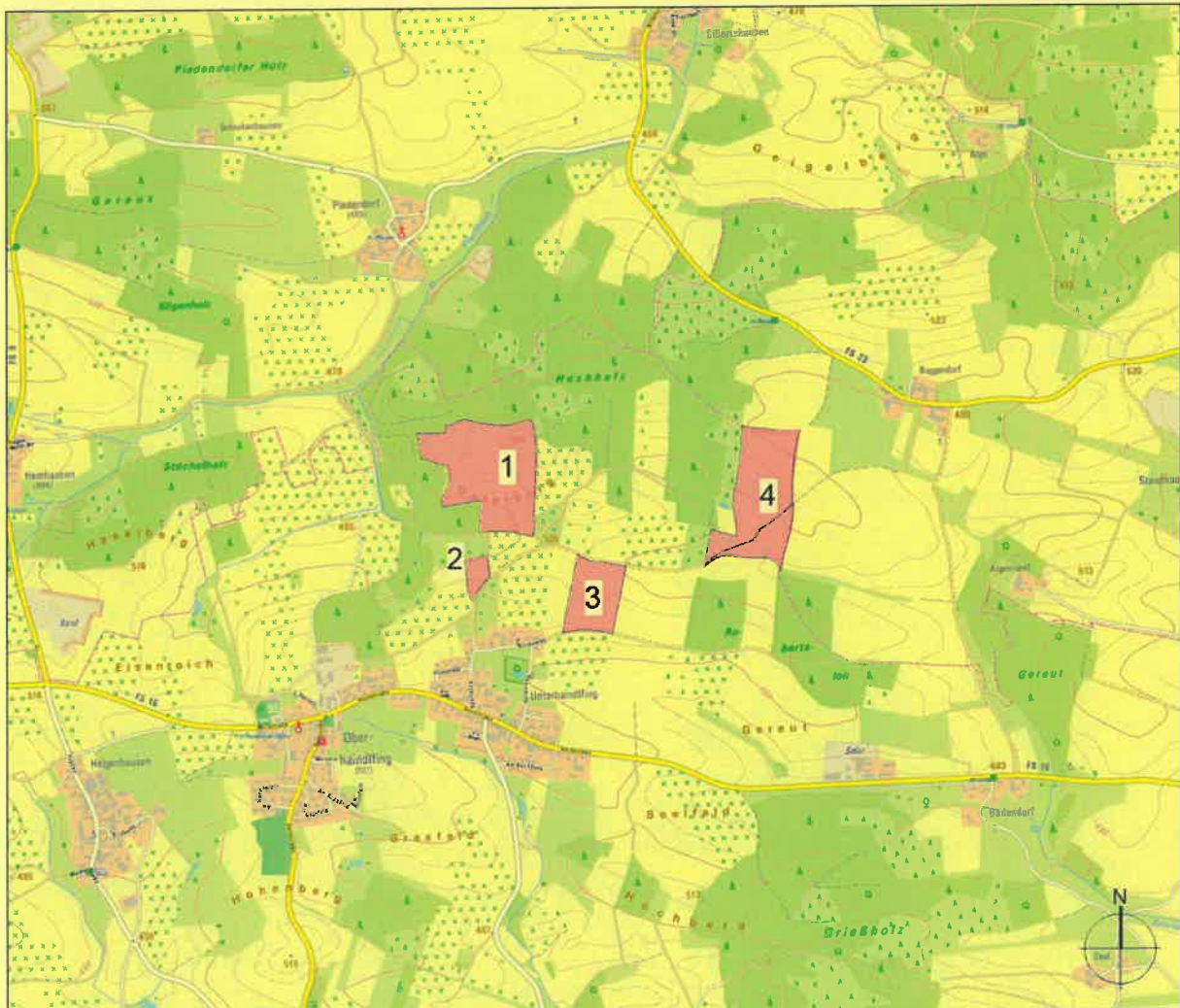


**Bekanntmachung
der
Öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

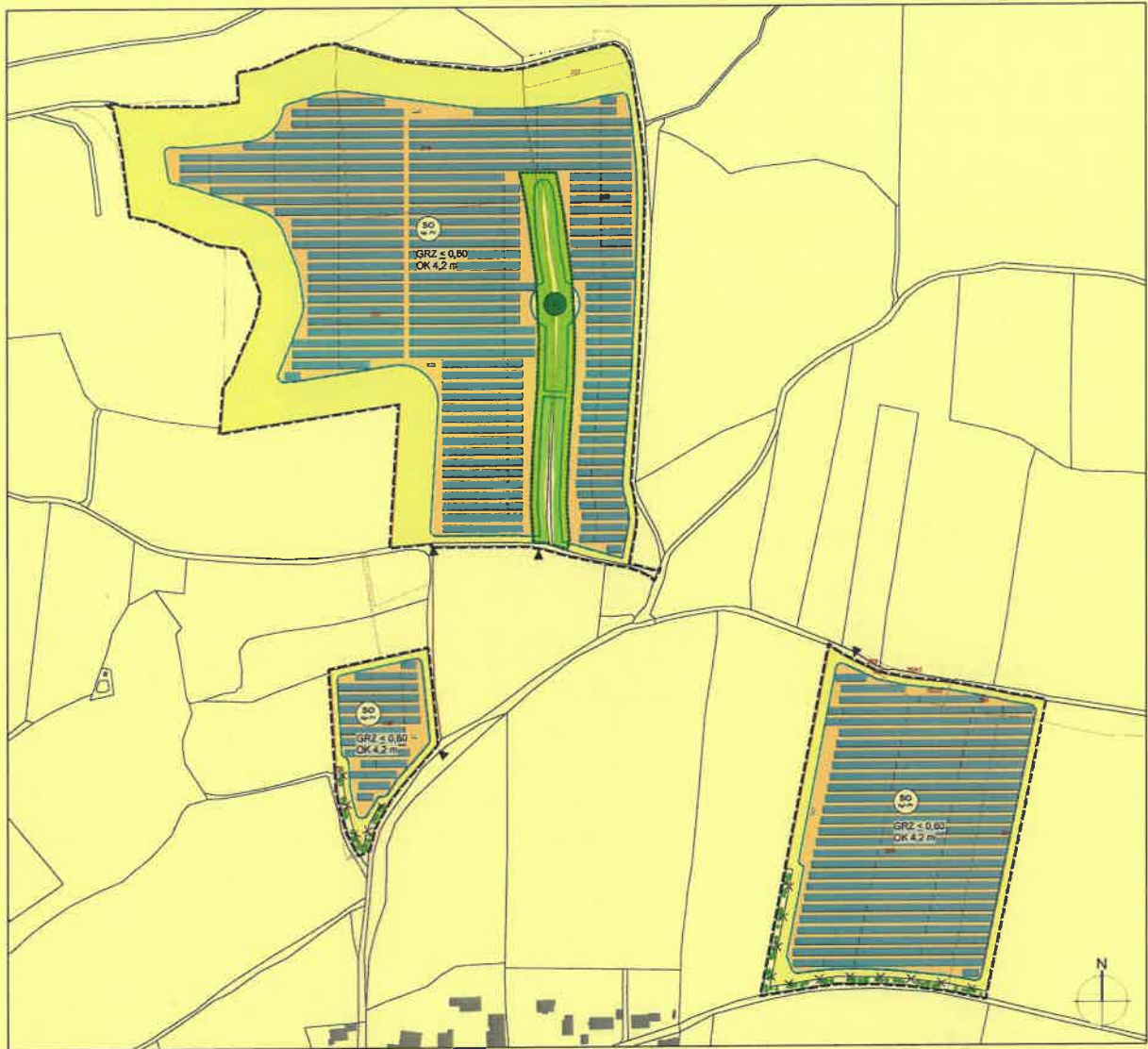
**für den Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes
„Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV)
nördlich von Unterhaindlfing“
mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung)
(für den Ortsteil Unterhaindlfing)**

Der Gemeinderat Wolfersdorf hat in der Sitzung vom 18.06.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“ sowie den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung) gebilligt.

Übersichtslageplan für den Bebauungs- und Grünordnungsplan (ohne Maßstab)

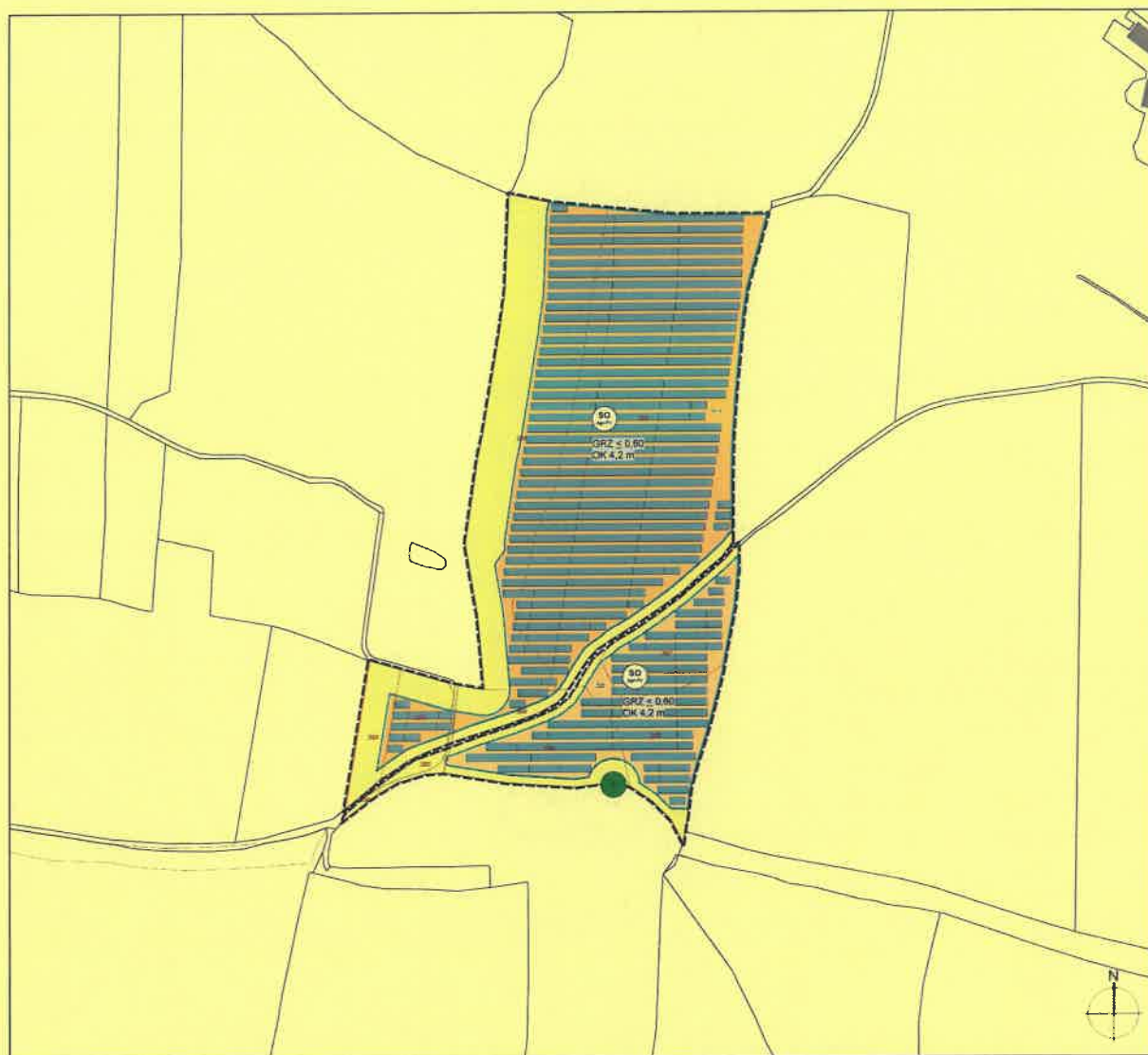


Planungsbereich für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Flächen 1, 2, 3 (ohne Maßstab)



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung
Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Planungsbereich für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Fläche 4 (ohne Maßstab)



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung
Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Geltungsbereich/Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

- Fläche 1:
 - Norden: Nadelwald
 - Osten: Hopfen, Laub- und Nadelwald
 - Süden: Hopfen, Grünland
 - Westen: Weihnachtsbaumkultur, Mischwald
- Fläche 2:
 - Norden: Feuchtbiotop, Grünland
 - Osten: Hopfen
 - Süden: Wirtschaftsweg, Gehölzstreifen
 - Westen: Ackerland, Hopfen
- Fläche 3:
 - Norden: Wirtschaftsweg, Hopfen
 - Osten: Ackerland
 - Süden: Wirtschaftsweg, Hopfen
 - Westen: Ackerland

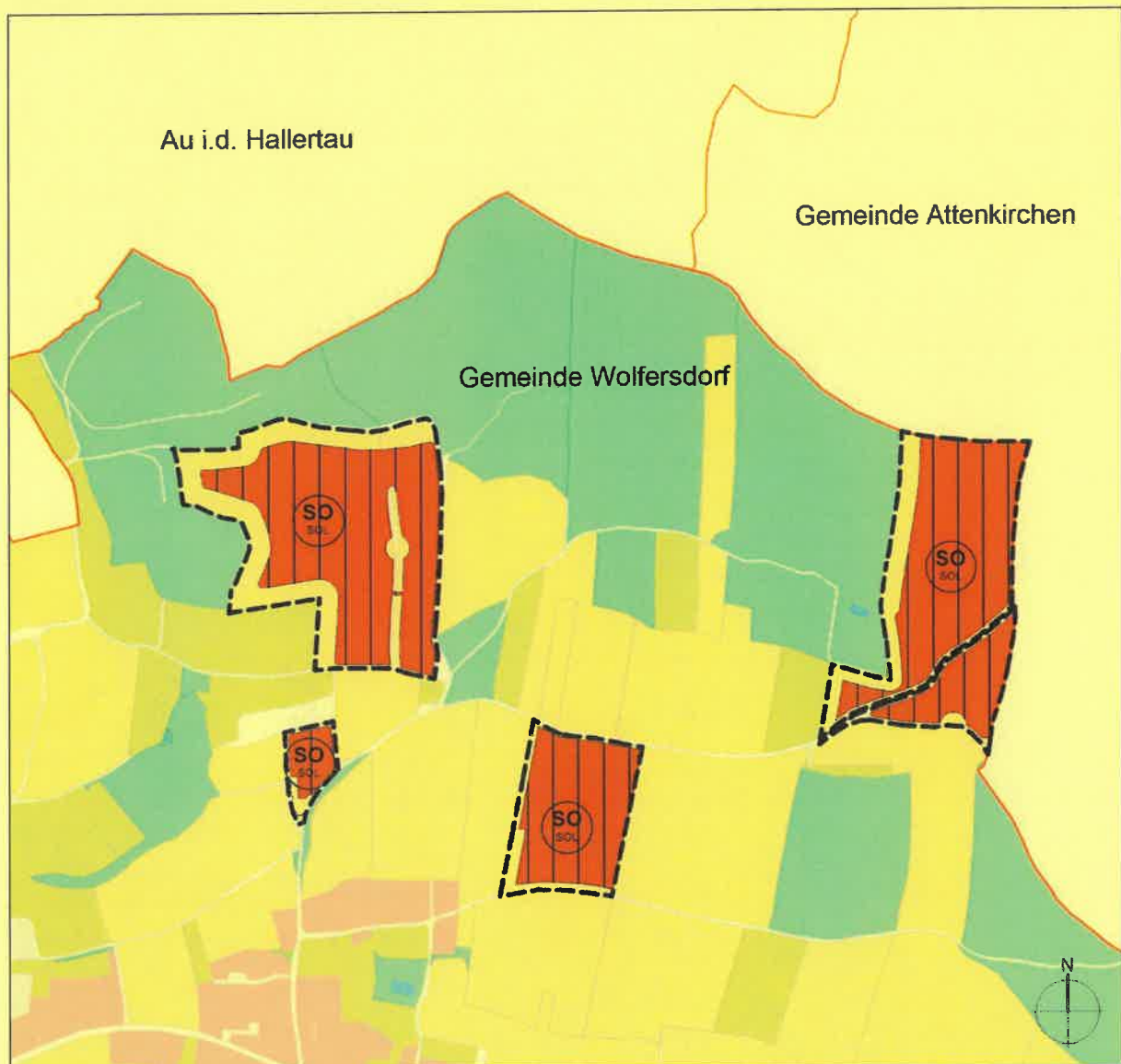
- Fläche 4:

- Norden: Ackerland
- Osten: Ackerland
- Süden: Ackerland
- Westen: Weihnachtsbaumkultur, Misch- und Nadelwald

Planungsvorhaben – Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“ in Unterhaindlfing mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Wolfersdorf (12. Änderung) ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung auf den bisher als Acker genutzten Flächen zu schaffen, um so einen Beitrag zur Energiewende im ländlichen Raum beizutragen. Außerdem soll eine qualifizierte Grünordnungsplanung eine angemessene Eingrünung des Sondergebietes gewährleisten, bestehende Grünstrukturen und Bäume erhalten sowie einen geregelten Umgang mit den Flächen unterhalb bzw. zwischen den Photovoltaik-Modulen sicherstellen. Zudem wird ein ausreichend großer Abstand zu den angrenzenden Waldflächen eingehalten.

Planungsbereich für die 12. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf) (ohne Maßstab)



Geltungsbereich/Umgrenzung des Plangebietes der 12. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (Ortsteil Unterhaindlfing)

- Fläche 1:
 - Norden: Nadelwald
 - Osten: Hopfen, Laub- und Nadelwald
 - Süden: Hopfen, Grünland
 - Westen: Weihnachtsbaumkultur, Mischwald
- Fläche 2:
 - Norden: Feuchtbiotop, Grünland
 - Osten: Hopfen
 - Süden: Wirtschaftsweg, Gehölzstreifen
 - Westen: Ackerland, Hopfen
- Fläche 3:
 - Norden: Wirtschaftsweg, Hopfen
 - Osten: Ackerland
 - Süden: Wirtschaftsweg, Hopfen
 - Westen: Ackerland
- Fläche 4:
 - Norden: Ackerland
 - Osten: Ackerland
 - Süden: Ackerland
 - Westen: Weihnachtsbaumkultur, Misch- und Nadelwald

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenachweis und naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfersdorf (12. Änderung) mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand: 18.06.2026) und den nach Einschätzung der Gemeinde Wolfersdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können auch auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Zolling bzw. der Gemeinde Wolfersdorf in der Zeit vom

03. August 2026 bis 09. September 2026

online öffentlich eingesehen werden.

Die auszulegenden Unterlagen können über die Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Zolling bzw. der Gemeinde Wolfersdorf unter der **Rubrik Gemeinde Wolfersdorf/Wirtschaft & Standort/Planen und Bauen/Bauleitplanung auf www.vg-zolling.de** eingesehen werden.

Links zur Auslegung im Internet:

<https://www.wolfersdorf.de/startseite-wolfersdorf>

<https://www.wolfersdorf.de/bauleitplanung-wolfersdorf>

Alternative

Als alternative Zugangsmöglichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB liegen die o.g. Unterlagen zusätzlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Zolling, Rathausplatz 1, Zimmer 1.06 (1. Stock, barrierefrei) während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag

von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) aus. Auf Wunsch erläutert ein Mitarbeiter des Bauamtes gerne die Planung.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an die Mailadresse wolfersdorf-agripv@psu-schaller.de unter Angabe des Betreffs „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV) nördlich von Unterhaindlfing“ abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden (z. B. per Post, zur Niederschrift im Rathaus, etc.).

Hinweis zu den Stellungnahmen:

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bzw. über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist (§ 4 a Abs. 5 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB).

Ergänzender Hinweis zur Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Neben dem Umweltbericht, der zu den nachfolgend genannten Schutzgütern Aussagen enthält, sind **folgende Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
Boden	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.1 Schutzgut Boden - Bodenschutz: - Potentiell erhöhte Einträge von Zink durch Korrosion Ständerelemente - Uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung nach Rückbau der Freiflächen-PV-Anlage - Sicherzustellen, dass keine Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung - Vorsorglich wird empfohlen, Aufständierungen ohne zinkhaltige Elemente zu verwenden. - Bodenschonende Durchführung Bau (§ 202 BauGB, Schutz von Mutterboden) - Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden - Bodenversiegelung ist auf unbedingt notwendige Maß zu beschränken - Altlasten: - von Planung betroffenen Flächen aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen - Die Tatsache, dass dem Landratsamt keine Kenntnisse über Altlasten vorliegen,	Umweltbericht Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41 (Altlasten)

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
	schließt deren Vorhandensein nicht von vornherein aus. - vorsorgender Boden- und Grundwasserschutz: - sicherzustellen, dass jährliche zulässige Frachten von Zink nicht überschritten werden - Kabelgräben sind nur mit dem vor Ort angefallenen Bodenmaterial wieder zu verfüllen - Beachtung Anforderung DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ - 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.	
Fläche	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.2 Schutzgut Fläche - Agri-PV und landwirtschaftliche Nutzung: - 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 Gesamtprojektfäche nach dem Bau der Agri-PV-Anlage mindestens 66 % des Referenzertrags beträgt. - Einhaltung genannter Vorgaben ist durch Bereitstellung entsprechender Planungsunterlagen sowie plausiblen Nutzungskonzepts nachzuweisen - Landwirtschaftliche Folgenutzung und Rückbaubarkeit: - Es ist festzusetzen, dass die Flächen nach der Nutzung als PV-Anlage wieder der landwirtschaftlichen Ackerlandnutzung zugeführt werden. - 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. - Ausgleichsflächenbedarf: - Der Flächenbedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Freiflächen-PV-Anlagen so gering wie möglich zu halten	Umweltbericht Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
	und sollte, soweit möglich, auf null reduziert werden. - Ausgleichsflächen sollen auf der überplanten Fläche umgesetzt und entsprechend integriert werden. - Landwirtschaftliche Folgenutzung: - Es ist sicher zu stellen, dass die Flächen nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet Freiflächen PV-Anlage wieder vollumfänglich landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden.	Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes
Wasser	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.3 Schutzgut Wasser - Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung: - Hinweise zur erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und des § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG - Entwässerung Nebenanlagen: Hinweis auf Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) - 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). - Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete: - Geltungsbereich Bebauungsplan weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten faktischen und ermittelten (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet - Hinweis auf wassersensible Bereiche im Geltungsbereich und zu möglichen faktisches Überschwemmungsgebiet - Empfehlung Anlage Geländemodellierung für Fließwege auf Teilfläche 1 und 4 - 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.	Umweltbericht Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41 (Wasserrecht) Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41 (Wasserrecht) Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt München
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: - Durch Errichtung der geplanten PV-Anlage wird ein bekanntes Brutrevier des Neuntöters indirekt beeinträchtigt. Diese Wirkung	Umweltbericht

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
	besteht auch wenn wie vorgesehen die vorhandene Hecke im Zentrum von Fläche 1 erhalten bleibt, da direkt an das Revierzentrum (Neststandort) anschließende potentielle Nahrungsflächen verloren gehen könnten. Als Maßnahme für die Gehölzbrüter ist ein 15 m breiter modulfreier Bereich mit extensivem Grünland beidseitig der Bestandshecke vorgesehen. - Naturschutzfachlicher Ausgleich: - Der naturschutzfachliche Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden. - Herstellung der Biotoptypen mesophile Hecke (B112-WH00BK), Krautsaum (K122) und extensives Grünland (G212) vorgesehen. - Integration Wilddurchschlupfe 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.	Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde)
Klima und Luft	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.5 Schutzgut Klima und Luft	Umweltbericht
Landschaft (Landschaftsbild)	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)	Umweltbericht
Menschen und menschliche Gesundheit	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.7 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit - Lichtimmissionen: - Hinweis auf Licht-Leitlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) - Im vorliegenden Fall befinden sich schutzbedürftige Immissionsorte im Osten bzw. Südosten der geplanten Photovoltaikanlage in geringem Abstand zur Modulfläche. - Gerichtete Reflexionen nicht auszuschließen und eine überschlägige Beurteilung ist nicht ausreichend - Hinweis über empfohlene Formulierung zum Immissionsschutz für „III. Textliche Hinweise“ in Hinblick auf Lichtimmissionen, Lärmemission und Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte	Umweltbericht Stellungnahme Landratsamt Freising, SG 41 (Immissionsschutzbehörde)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beschreibung und Bewertung Umweltbericht, Kapitel 4.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Umweltbericht

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
	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. <u>Bitte übernehmen Sie folgende Formulierung:</u> 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).	Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege
Landschafts- und sonstige Pläne	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan München, Kapitel 3.2.1 und 3.2.2 Begründung zum Bebauungsplan	Begründung zum Bebauungsplan

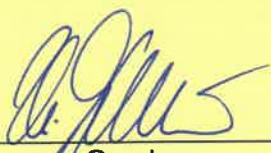
Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) i. V. m. § 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Wolfersdorf, 29.07.2026

Gemeinde Wolfersdorf


Gmeiner
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung durch Anschlag an den Ortstafeln
angeheftet am: 31.07.2026
abzunehmen am: 10.09.2026
abgenommen am:
Zeichen: