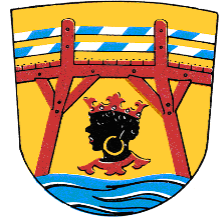


Gemeinde Zolling

Landkreis Freising/Obb.



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Zolling

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus-Sitzungssaal Zolling		
<u>am:</u>	16. Dezember 2025		
<u>Beginn:</u>	19:01 Uhr	<u>Ende:</u>	20:22 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	Erster Bürgermeister Helmut Priller		
<u>Schriftführer:</u>	Christina Sommerer, Verwaltungsfachangestellte		
<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 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) sind 16 anwesend. Gottfried Glatt Andrea Bachmaier Stefan Birkner Maximilian Falkner Manuela Flohr Johannes Forster, (Ab 19:02 Uhr) Alexander Hildebrandt Wolfgang Hilz Bernd Hoisl Manfred Sellmaier Karl Toth Klaus Unger Christian Wiesheu Stephan Wöhrl Karlheinz Wolf		
<u>Es fehlen entschuldigt:</u>	Anna Maria Neumair		
<u>Außerdem anwesend:</u>	Pressevertreter 1 Zu TOP 4: Frau Klaus Zu TOP 5: Herr Voerkelius		

8 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 25.11.2025
2. Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüsse
3. Bericht des Bürgermeisters
 - 3.1 Allgemeine Informationen
 - 3.1.1 Vortrag durch Frau Hurka zur aktuellen Ausstellung im Rathaus
 - 3.1.2 Freie Stelle Kreisjugendring
 - 3.1.3 Wiederaufbau Oetfanger Steg
 - 3.2 Förderzusage für den Kinderhortneubau Zolling
 - 3.3 Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung
 - 3.4 Beteiligung der Gemeinde Zolling zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO PV-Freiflächenanlage Pfettrach III"; Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - 3.5 Beteiligung der Gemeinde Zolling zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht Nr. 33 Gewerbegebiet "Figlsdorf-West"; Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
4. Vorstellung des Entwurfs für die Multisportanlage am Anglberger Weiher (Hinweis: zu diesem TOP ist Frau Sonja Klaus und Herr Patrick Eyerkauf vom Landschaftsarchitekturbüro Klaus + Salzberger PartGmbH geladen)
5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage Unterappersdorf" mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling (5. Änderung) (für den Ortsteil Unterappersdorf);
 Behandlung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
 - Erneute Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses
 (Hinweis: Zu diesem TOP ist LA Voerkelius/S² Beratende Ingenieure, Zweigstelle Landshut eingeladen!)
6. Beschaffung von Spielplatzgeräten für den Spielplatz des Kindergartens Amperhüpfen - Auftragsvergabe
7. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gerlhausen Mitte" mit 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zolling;
 Aufhebung des bestehenden Planungsauftrages mit dem Planungsbüro OPLA
8. Anfragen und Anregungen
 - 8.1 Instandsetzung Feldweg in der Verlängerung Pfannenstiel bis Brühlholz
 - 8.2 Straßenlampen Birkenweg

- 8.3 Stand zum Glasfaserausbau in der Gemeinde Zolling
- 8.4 Verkehrssituation in Palzing

Öffentliche Sitzung

1./1051 Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 25.11.2025

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Johannes Forster betritt den Sitzungssaal um 19:02 Uhr.

Beschluss: 16 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 25.11.2025 wird ohne Einwendungen genehmigt.

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

Verwaltungsfachangestellte Christina Sommerer gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Zolling vom 25.11.2025 den Inhalt folgender Beschlüsse bekannt:

Beschlussbuch Nr. 11./1045

Genehmigung der Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nö) vom 21.10.2025 und 11.11.2025

Die Beschlüsse der Sitzungsniederschrift (nichtöffentlicher Teile) vom 21.10.2025 und vom 11.11.2025 werden ohne Einwendungen genehmigt.

Beschlussbuch Nr. 14./1047

Zuschussantrag der SpVgg Zolling e.V. für Umbaumaßnahmen im Rahmen der WC-Sanierung im Sportheim der SpVgg Zolling

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Zolling stimmt der Bezuschussung der SpVgg Zolling e.V. zur Renovierung der WC-Anlagen im Sportheim grundsätzlich zu.
2. Der Zuschuss für die Renovierungs- und Verbesserungsarbeiten beträgt 62.572,92 €.

Beschlussbuch Nr. 15./1048

Zuschussantrag des Schützenverein Eichenlaub Appersdorf-Gerlhausen e.V. zur Übernahme der Anschaffungskosten für die neue Heizung

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Zolling stimmt der Bezuschussung des Schützenvereins Eichenlaub Appersdorf-Gerlhausen e.V. zum Austausch der Heizungsanlage grundsätzlich zu.
2. Der Zuschuss für die neue Heizanlage beträgt 11.388,63 €.

Beschlussbuch Nr. 16./1049

Antrag zur Umgestaltung der Bürgerstube;

Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Zolling nimmt den Antrag zur Umgestaltung der Bürgerstube billigend zur Kenntnis.
2. Das Gremium zur Ausarbeitung und Begleitung der Planungen besteht aus den folgenden Gemeinderatsmitgliedern:
 - Stephan Wöhr
 - Manuela Flohr
 - Karl Toth
 - Andrea Bachmaier
 - Alexander Hildebrandt
 - Gottfried Glatt
 - Helmut Priller

Das Gremium soll sich vor der Haushaltsplanung treffen und eine ungefähre Zahl nennen wieviel Geld benötigt wird.

Personalangelegenheit:

Nachbesetzung Hausmeisterstelle wegen Kündigung und Schaffung einer neuen Planstelle für einen zweiten Hausmeisterstelle für die Liegenschaften der Gemeinde Zolling

Es besteht von Seiten des Gemeinderates der Gemeinde Zolling Einverständnis mit der Schaffung einer zusätzlichen Hausmeisterstelle. Die Planstelle soll für den Stellenplan 2026 berücksichtigt werden

Die neu geschaffene Stelle soll in Vollzeit mit einem weiteren Bewerber besetzt werden.

Die Eingruppierung für die zweite Hausmeisterstelle soll in der Entgeltgruppe 6 TVöD erfolgen, die Stufe wird nach Berufserfahrung festgelegt.

3./ Bericht des Bürgermeisters

3.1/ Allgemeine Informationen

3.1.1/ Vortrag durch Frau Hurka zur aktuellen Ausstellung im Rathaus

Hinweis: Ein weiterer Zuschauer betritt den Sitzungssaal um 19:07 Uhr

Frau Hurka (Kreisarchäologin) kann für Februar oder März 2026 einen Informationsabend oder -nachmittag vorbereiten. Sollte Interesse für einen bestimmten Personenkreis vorhanden sein, bitte zeitnah Kontakt mit Frau Eckebrecht aufnehmen.

3.1.2/ Freie Stelle Kreisjugendring

Bürgermeister Helmut Priller berichtet, dass für die Stelle der Jugendsozialarbeit in Zolling durch den Kreisjugendring ein Nachfolger gefunden werden konnte.

Herr Marc Ernst wird ab 01.02.2026 die Nachfolge von Frau Sonja Benz antreten.

3.1.3/ Wiederaufbau Oetfanger Steg

Bürgermeister Helmut Priller gibt bekannt, dass zur Beteiligung der Gemeinderatsmitglieder am Wiederaufbau des Oetfanger Stegs ein Termin am 27.01.2026 um 16:00 Uhr stattfindet. Zu diesem Termin sind Herr Schmidt vom Ing. Büro Brandl und Eltschig, sowie Herr Hinz eingeladen. Sie werden über den aktuellen Planungsstand sowie über die durchgeführten Variantenuntersuchungen berichten.

Die Einladung an die Gemeinderatsmitglieder erfolgt gesondert per Mail.

3.2/ Förderzusage für den Kinderhortneubau Zolling

3.3/ Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung

1. Bürgermeister Helmut Priller gibt dem Gemeinderat folgenden Bauantrag (Bauvorhaben gemäß § 35, **Außenbereich**) bekannt, für den gem. § 36 BauGB das Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt wurde:

- 1.1 Grundstück: Fl.Nr. 176/38 Gemarkung Zolling
Bauort: 85406 Zolling, Oberzolling 30
Bauvorhaben: Abbruch der bestehenden Bauhofhalle und Ersatzneubau einer Bauhofhalle (BAII)

3.4/ Beteiligung der Gemeinde Zolling zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO PV-Freiflächenanlage Pfettrach III"; Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bürgermeister Helmut Priller gibt bekannt, dass die Gemeinde Zolling mit Schreiben der Gemeinde Attenkirchen vom 29.10.2025 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV-Freiflächenanlage Pfettrach III“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden ist.

Die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO PV-Freiflächenanlage Pfettrach III“ die voranschreitende Umsetzung der Nutzung von regenerativer Energieerzeugung und steht somit auch im Sinne des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG).

Hierzu gehört auch die Nutzung des Sonnenlichts zur Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen. Damit soll zukünftig die Stromversorgung auch in der Gemeinde gesichert werden können.

In diesem Zuge sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage aufzustellen.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf 91.833 m² wovon 39.980 m² bebaut werden und soll mit einer entsprechenden Eingrünung dem Landschaftsbild angepasst werden. Die Höhe der Module beläuft sich auf max. 3,50 m. Die Reihenabstände zwischen den Tischen beträgt mindestens 3,00 m und bis 6,50. Zusätzlich wird eine Trafostation mit einer Wandhöhe von 3,50 m aufgebaut.

Seitens der Gemeinde Zolling wurde keine Äußerung zu den geplanten Planungsabsichten der Gemeinde Attenkirchen gemacht.

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

3.5/ Beteiligung der Gemeinde Zolling zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht Nr. 33 Gewerbegebiet "Figlsdorf-West"; Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bürgermeister Helmut Priller gibt bekannt, dass die Gemeinde Zolling mit Schreiben des Marktes Nandlstadt vom 10.11.2025 an der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht Nr. 33 Gewerbegebiet „Figlsdorf-West“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden ist.

Der Markt Nandlstadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Figlsdorf-West“ die westliche Erweiterung der Ortschaft, um Wohnbauplätze für die örtliche Bevölkerung zu schaffen.

In diesem Zuge sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Ausweisung von Bauflächen zu ermöglichen und so eine Fortführung der umgebenden Nutzungsstruktur, überwiegend durch Wohnen in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben, zu ermöglichen.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf 0,80 ha. Auf dieser Fläche ist die Planung von vier neuen Bauparzellen für die örtliche Bevölkerung vorgesehen. Die Entfernung zum Ortskern beträgt 350 m.

Ziel der Planaufstellung ist es den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebende städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Seitens der Gemeinde Zolling wurde keine Äußerung zu den geplanten Planungsabsichten des Marktes Nandlstadt gemacht.

4./1052 Vorstellung des Entwurfs für die Multisportanlage am Anglberger Weiher (Hinweis: zu diesem TOP ist Frau Sonja Klaus und Herr Patrick Eyerkauf vom Landschaftsarchitekturbüro Klaus + Salzberger PartGmbH geladen)

Hinweis: Zu diesem TOP ist Frau Sonja Klaus und Herr Patrick Eyerkauf vom Landschaftsarchitekturbüro Klaus + Salzberger PartGmbH geladen.

Hinweis: Herr Voerkelius betritt den Sitzungssaal um 19:26 Uhr.

Bürgermeister Helmut Priller begrüßt zum Tagesordnungspunkt die Landschaftsarchitekten Frau Sonja Klaus vom Landschaftsarchitekturbüro Klaus + Salzberger PartGmbH und bittet um Vorstellung der Entwurfsplanung.

Beschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat Zolling nimmt den präsentierten Entwurf billigend zur Kenntnis.

Der Gemeinderat Zolling nimmt die präsentierten Kosten vom 16.12.2025 über 439.061,81 € billigend zur Kenntnis.

Hinweis: Frau Klaus verlässt den Sitzungssaal um 19:43 Uhr.

5./1053 - 1075 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage Unterappersdorf" mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling (5. Änderung) (für den Ortsteil Unterappersdorf); Behandlung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) - Erneute Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses (Hinweis: Zu diesem TOP ist LA Voerkelius/S² Beratende Ingenieure, Zweigstelle Landshut eingeladen!)

Hinweis: Zu diesem TOP ist Herr Voerkelius geladen.

Bürgermeister Helmut Priller begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Landschaftsarchitekt Ulrich Voerkelius.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Ausgleichsnachweis, naturschutzfachlichen Prüfung (saP) sowie der Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (5. Änderung) (für den Ortsteil Unterappersdorf), mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.03.2025, wurde vom Gemeinderat Zolling in seiner Sitzung vom 11.03.2025 (Beschlussbuch-Nr. 5./888-907) voll inhaltlich gebilligt. Außerdem wurde der Beschluss zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2025 gebeten, ihre Stellungnahmen zum oben genannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Zolling in der Zeit vom 27.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025 abzugeben

Ebenso wurde durch amtliche Bekanntmachung, durch Anschläge an allen gemeindlichen Amtstafeln, sowie durch Hinweise in der örtlichen Presse und auf der Homepage der Gemeinde Zolling die Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass in der Zeit vom 27.05.2025 bis 04.07.2025 die öffentliche Auslegung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ sowie für den Entwurf zur 5. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (für den Ortsteil Unterappersdorf) 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.

Von den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern wurden ebenfalls keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Im Rahmen der Ausarbeitung des Durchführungsvertrages durch die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei hgrs/München wurde juristisch festgestellt, dass der dazugehörige Vorhabens- und Erschließungsplan als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden muss.

Aufgrund von verschiedenen planerischen bzw. textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ sowie im Entwurf des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (5. Änderung) (für den Ortsteil Unterappersdorf) ist eine erneute öffentliche Auslegung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Beschluss: 15 : 1

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Zolling nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen der nachstehend genannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB weder Anregungen noch Bedenken enthalten:

- Büro des Landrats (12.06.2025) (Äußerung nur zum FNP)
- Landratsamt FS, SG 41, Altlasten (02.07.2025)
- Landratsamt FS, SG 43, Brandschutzdienststelle (13.06.2025)
- Landratsamt FS, Gesundheitsamt (28.05.2025)
- Landratsamt FS, SG 41, Immissionsschutzbehörde (30.05.2025)
- Landratsamt FS, SG 61 Tiefbau (24.06.2025)
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (16.06.2025)
- Staatliches Bauamt Freising (04.07.2025)
- Regionaler Planungsverband München (25.06.2025)
- Bayernwerk Netz (04.06.2025)
- Bundeswehr BAIUDBw Infrastruktur (22.05.2025) (Äußerung nur zum BP)
- IHK für München und Oberbayern (04.07.2025)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (03.07.2025)
- Bayernets GmbH (22.05.2025)
- Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern (03.07.2025)
- Energienetze Bayern (28.05.2025)
- SWM Infrastruktur (28.05.2025)
- Tennet (22.05.2025)
- Vodafone GmbH (30.06.2025) (Äußerung zum Bebauungsplan)
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern (26.05.2025)
- Gemeinde Attenkirchen
- Gemeinde Haag a.d.Amper
- Gemeinde Wolfersdorf

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

Beschluss: 15 : 1

**2.1. Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde)
vom 18.06.2025:**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden.

1. Artenschutz

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage sind nach Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung acht Feldlerchen- Brutpaare betroffen. In der Planung ist die Anlage einer CEF-Fläche zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgesehen. Geplant ist die Entwicklung von streifig angelegten Blüh- und Bracheflächen auf einer Gesamtfläche von circa vier Hektar. Die Flächengröße errechnet sich aus je 0,5 Hektar pro betroffenem Brutpaar.

Die alleinige Anlage der Fläche reicht als wirksame Umsetzung nicht aus. Es wird dadurch nicht sichergestellt, dass die Individuen rechtzeitig zur Bauzeit das Ausweichhabitat annehmen. Zudem ist das Wechseln der Fläche nach zwei Jahren in der rechtlichen Umsetzung nicht geregelt. Es kann nicht angenommen werden, dass die Individuen nach zwei Jahren das neue Habitat erneut auffinden und annehmen.

Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs.1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

UMS „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom StMUV (22.02.2023)

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Nummer 4.4 des StMUV (Stand Dezember 2021)

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG charakterisiert sich eine CEF-Maßnahme durch die wirksame Umsetzung vor Beginn des Eingriffes. Die Maßnahme muss daher bereits vor Baubeginn hergestellt und von den Feldlerchen angenommen worden sein. Um dies zu gewährleisten, ist die Herstellung der Maßnahme, sowie eine vorherige Vergrämung durchzuführen.

Die Anordnung der Blüh- und Brachestreifen werden bei der erneuten Ansaat regelmäßig gewechselt. Dadurch besteht eine bereits ausreichende Variation in den Habitatstrukturen für die Feldlerche. Wechselt man die Grundfläche der CEF-Fläche ist zum einen die rechtliche Sicherung unzureichend. Zum anderen wäre eine erneute, erhebliche Lebensraumumstellung für die betroffene Feldlerchenpopulation notwendig. Unter 7.3 des Umweltberichtes wird ein Monitoring festgelegt, welches den Erfolg der CEF-Maßnahme feststellen soll.

- Vor Beginn der Maßnahme ist die CEF-Maßnahme erfolgreich herzustellen. Zudem ist eine Vergrämung durch beispielsweise das Anbringen von farbigen Flatterbändern als Kulissenwirkung durchzuführen. Die Vergrämung der Feldlerchen hat vor Beginn der Baumaßnahme stattzufinden.
- Dies ist bereits durch die Umweltbaubegleitung zu begleiten und der unteren Naturschutzbehörde zu melden.
- Der Baubeginn ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Nachtbaustellen sind zu unterlassen.

- Der zweijährige Wechsel der CEF-Fläche ist aus der Planung zu entnehmen. Die CEF-Fläche ist auf der Flurnummer 1247, Gemarkung Appersdorf, Gemeinde Zolling zu belassen.
- Bei der Anlage und Pflege der Blüh- und Brachestreifen sind keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel zu verwenden.
- Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Wird festgestellt, dass die Feldlerchenpopulation, aufgrund einer mangelnden Funktionsweise der Maßnahme, beeinträchtigt wird, ist eine Anpassung in Absprache mit der UNB durchzuführen.
- Eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung ist vor Beginn des Vorhabens zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

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

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ wird folgendes aufgenommen: Zur Überwindung dargestellter Mängel beim Thema Artenschutz werden folgende Änderungen vorgenommen:

In Kapitel 7.3 „Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität“ wird folgendes ergänzt:

*„Die Herstellung der CEF-Fläche erfolgt **vor** Baubeginn an der PV-Anlage. Ist die CEF-Fläche hergestellt, wird der Feldlerchenbestand auf der geplanten PV-Fläche vergrämt (z.B. durch Anbringen von farbigen Flatterbändern als Kulissenwirkung). Erst danach kann mit den Baumaßnahmen an der PV-Anlage begonnen werden. Die Herstellung der CEF-Fläche und die Vergrämung sind bereits durch die Umweltbaubegleitung zu begleiten und der unteren Naturschutzbehörde zu melden.“*

Am Ende des Kapitels 7.3 „Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität“ wird folgender Satz ergänzt: *„Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Wird festgestellt, dass die Feldlerchenpopulation, aufgrund einer mangelnden Funktionsweise der Maßnahme beeinträchtigt wird, ist eine Anpassung der CEF-Maßnahme in Absprache mit der UNB durchzuführen.“*

Der Wechsel der CEF-Fläche nach zwei Jahren ist nicht geplant. Die missverständliche Formulierung hierzu im Erläuterungsbericht Kapitel 7.3 „Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität“ wird gestrichen.

Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel sind auf der CEF-Fläche nicht geplant, siehe Erläuterungsbericht Kapitel 7.3 „Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität“, dritter Punkt des Zitats aus der saP.

In die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufgenommen, dass nächtliche Baumaßnahmen an der PV-Anlage zum Schutz von Tieren zu unterlassen sind, und dass eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung vor Beginn des Vorhabens zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde zu melden ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Einhaltung der oben genannten Maßnahmen.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechenden Ergänzungen in der Begründung/Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ zu ergänzen.

2. Eingriffsregelung

Unter 6.3.1. sind keine genauen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Bodens genannt. Durch die mechanische Last der Maschinen, sowie der Materialien bei der Lagerung ist eine Verdichtung des Bodens nicht auszuschließen. Die Etablierung von unter anderem mäßig artenreichem, extensiven Grünland (G212) kann bei auftretender Bodenverdichtung ausfallen, da sich die für den Biotoptyp G212 benötigten Arten nicht keimen können.

Da es sich hierbei zudem um einen nährstoffreichen, zuvor landwirtschaftlich intensiv genutzten Boden handelt, ist die Vorgehensweise der Entwicklung und anschließenden Pflege der G212 Fläche mit einem von der Planung abweichendem Schemata umzusetzen. Durch bereits zahlreiche Erfahrungswerte lässt die aktuelle Planung keine Entwicklung von G212 erwarten."

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

Es erfolgt eine Aufnahme von Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Bodens in die textlichen Festsetzungen.

Um Verdichtungen zu beseitigen, wird der Oberboden vor der Anlage des Extensivgrünlands aufgelockert. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Kapitel „7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs“, Unterpunkt „Herstellung und Pflege der Maßnahmenfläche“, zweiter Satz, enthalten.

Es erfolgt die Anpassung der Vorgehensweise zur Entwicklung der G212-Fläche (s. im Folgenden).

Der Planfertiger wird beauftragt die entsprechenden textlichen Festsetzungen im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und Umweltbericht zu ergänzen.

Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs.1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

UMS „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom StMUV (22.02.2023)

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Nummer 4.4 des StMUV (Stand Dezember 2021)“

Möglichkeiten der Überwindung

- Baustellenflächen sind vor Beginn des Vorhabens genau zu benennen. Die Bodenverdichtung ist auf Mindestmaß zu beschränken.
- Die amtlich kartierten Biotope sind zu erhalten.
- Zur erfolgreichen Herstellung von mäßig artenreichem, extensivem Grünland ist folgender Ablauf in der Herstellung einzuhalten: Die Fläche ist zunächst durch nährstoffzerrende Pflanzen für circa drei Jahre auszuhagern. Eine Mähgutabfuhr, sowie ein Dünge- und Pflanzenschutzmittelverzicht sind unerlässlich. Anschließend ist eine Herbstansaat durch autochthones Saatgut mit einem Mischungsverhältnis von 70% Kräutern und 30% Gräsern durchzuführen. Um das zu starke Aufkommen von Gräsern zu vermindern, ist in den ersten fünf Jahren nach Ansaat eine Mahd mit Mähgutabfuhr zum 01.06 durchzuführen. Die zweite Mahd wird auf den Spätsommer festgesetzt. Erst nach circa fünf Jahren kann auf das vor-geschlagene Mahdregime umgestiegen werden. Die entsprechenden Festsetzungen im Umweltbericht sind dahingehend zu überarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde erneut vorzulegen.
- Änderungen des Herstellungs- und Pflegekonzeptes sind unter vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Meldung von Ausgleichsflächen und Kompensationsflächen inklusive CEF-Flächen an das Bayerische Ökoflächenkataster von der Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten der Satzung zu melden. Der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Freising wurde dies durch das Formular „Übertragung der Meldepflicht auf Dritte“ übertragen. Wir bitten die Gemeinden, die Flächen mit allen Unterlagen möglichst digital, direkt an die UNB Freising, Frau Schemmer (Tel. 08161/600-419; Mail: gabriele.schemmer@kreis-FS.de) zu senden."

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

Von Seiten der Gemeinde Zolling werden die gemachten Einwendungen zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.

Die Baustellenflächen sind bereits bekannt und umfassen den Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan dargestellt ist. Die betroffenen Flurnummern können den textlichen Festsetzungen unter 1 „Art der baulichen Nutzung“ entnommen werden.

Zur Beschränkung der Bodenverdichtung auf ein Mindestmaß werden im Erläuterungsbericht bei Kapitel 7.1 „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“, Unterpunkt „Schutzgut Boden“ bereits Maßnahmen genannt.

Um Verdichtungen zu beseitigen, wird der Oberboden vor der Anlage des Extensivgrünlands aufgelockert. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Erläuterungsbericht Kapitel „7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs“, Unterpunkt „Herstellung und Pflege der Maßnahmenfläche“, zweiter Satz, sowie im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan bei den grünordnerischen Festsetzungen unter 4.4 „Maßnahmenflächen zur ökologischen Aufwertung“ enthalten.

Die amtlich kartierten Biotope werden erhalten. Eine entsprechende grünordnerische Festsetzung ist bereits unter Punkt 4.1 „Biotopflächen“ im Bebauungsplan enthalten.

Der Unterpunkt „Herstellung und Pflege der Maßnahmenfläche“ aus dem Erläuterungsbericht Kapitel „7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs“ wird vollständig überarbeitet, die Inhalte in den textlichen und planlichen Festsetzungen entsprechend angepasst. Es wird den Forderungen der Naturschutzbehörde gefolgt. Die genaue Formulierung wird im Zuge der Überarbeitung ausgearbeitet.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechenden Ergänzungen in der Begründung/Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ zu ergänzen.

Beschluss: 15 : 1

2.2. Landratsamt Freising, SG 41 (Wasserrecht) vom 05.06.2025:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit:

Der Geltungsbereich zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Unterappersdorf (Fl.Nrn. 1134, 1173, 1173/1, 1173/2, 1192/4, 1192/5, 1193/1, 1194/1, 1194/2, 1194/7, 1201 und 1202 Gde. Zolling Gmk. Appersdorf) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten faktischen oder ermittelten (HQ100 oder HQextrem) Überschwemmungsgebiet und damit auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten entsprechend § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des Landratsamtes Freising grds. keine Einwände gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Unterappersdorf.

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

Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs innerhalb eines wassersensiblen Bereichs befindet. 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 BayVG (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 Sachverständigen durchzuführen 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 Zolling wie folgt Stellung genommen:

Es ist zu prüfen ob durch fachliche Einwendungen im Rahmen des B-Planverfahrens Erkenntnisse zu HQ100-relevanten Rückhalteflächen aufgetaucht sind. Dies ist nicht der Fall.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass durch die Planung keine Geländemodellierungen ausgelöst werden, die die Abflusssituation verschärfen können. Auch wird gegenüber der jetzigen Ackernutzung die gesamte Fläche zu Grünland umgewandelt. Dadurch wird das Rückhaltevermögen für Regenwasser eher positiv verändert. Durch den Wechsel zum Grünland ist Bodenerosion ausgeschlossen.

Beschluss: 15 : 1

2.3. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz vom 27.05.2025:

Sicherzustellender Brandschutz

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.“

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

Die in den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hier angesprochenen dargestellten Hinweise werden in den Anhang der Begründung wie folgt aufgenommen:

„Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 BayFWG sind der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen gemeindliche Pflichtaufgaben. In die bauleitplanerischen Überlegungen ist bezüglich des Brandschutzes insbesondere Folgendes einzubeziehen:

- *Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,*
- *Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Anlage A 2.2.1.1 / 1 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), wenn der zweite Rettungsweg von Gebäuden (bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt) über die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr wie Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden soll (vgl. Art. 31 Abs. 3 S. 1 BayBO),*
- *Beachtung der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG),*
- *ausreichende Löschwasserversorgung,*
- *Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,*
- *wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich (z. B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen).*

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist die Frage, welche Anlagen im Einzelfall dafür notwendig sind, anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – anzuwenden. Die Verpflichtung der Gemeinden geht dabei über die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinne dieser technischen Regel hinaus. Jedoch muss die Gemeinde nicht für jede nur denkbare Brandgefahr mit außergewöhnlichem, extrem unwahrscheinlichem Brandrisiko Vorkehrungen treffen. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydranten-Netz zu achten.“

Hierauf wird in den textlichen Hinweisen verwiesen.

Des Weiteren wird von Seiten der Gemeinde Zolling angemerkt, dass die o. g. Bauleitplanung mit der Freiwilligen Feuerwehr Appersdorf abgestimmt wurde. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Im Übrigen kann hier seitens der Gemeinde Zolling mitgeteilt werden, dass im Ort Unterappersdorf (Auszug Hydrantennetz Wasserzweckverband Baumgarten Gruppe) drei Hydranten vorhanden sind. Weiterhin können mittels vorhandener Ausrüstung der Gemeindefeuerwehr Zolling (2 km Schläuche) die Wasservorräte der Kläranlage (1,2 km westlich der Ortschaft) angezapft werden.

Außerdem könnte zusätzlich die nahegelegene private Wasserentnahmestelle (ehemalige Grube gefüllt mit Wasser) auf Fl. Nr. 1134 zu Löscharbeiten herangezogen werden.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechenden Ergänzungen in den textlichen Hinweisen unter Ziffer 4 (Brandschutz) im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ sowie in der Begründung zu ergänzen.

Ansprechpartner im Schadensfall

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 Zolling wie folgt Stellung genommen:

Von Seiten der Gemeinde werden die gemachten Empfehlungen zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es erfolgt die Aufnahme des oben genannten Hinweises unter Ziffer 4 (Brandschutz) im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf („*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.*“).

Zusätzlich wird der Vorhabenträger zur Erstellung eines Feuerwehrplans nach DIN 14 095, spätestens im Rahmen des noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens verpflichtet. Dies wird ebenso im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Zolling und dem Vorhabenträger geregelt.

Beschluss: 15 : 1

2.4. Wasserwirtschaftsamt München vom 27.05.2025:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus eigener Zuständigkeit:

Oberflächenabfluss/ wild abfließendes Wasser:

In der Mitte des Umgriffs der Bauleitplanung befindet sich ein Fließweg für wild abfließendes Wasser.

Wir empfehlen, das wild abfließende Wasser durch kleinere Geländemodellierungen (anlegen von kleinen Wällen und Mulden quer zur Fließrichtung) vor Ort zurück zu halten.

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

Der Hinweis zur Geländemodellierung wird in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Empfehlung aufgenommen. Eine dementsprechende Festsetzung hält die Gemeinde für nicht erforderlich.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechenden Ergänzungen in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ zu ergänzen.

Beschluss: 15 : 1

2.5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 02.07.2025:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Wie in ihrer Begründung aufgeführt, beläuft sich in der Gemarkung Appersdorf der Geltungsbereich auf ca. 37,52 ha und verteilt sich auf folgenden Fl. Nr.: 1134, 1173,

1173/1, 1173/2, 1192/4, 1192/5, 1193/1, 1194/2, 1194/7, 1201 und 1202. Auf diesem Planungsgebiet soll ein Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geschaffen werden.

Landwirtschaftliche Belange:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ein Großteil der überplanten Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Überplanungen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen im hohen Maße verloren gehen. Flächen für die auch im Jahr 2025 wieder Anträge auf Agrarsubventionsförderung gestellt wurden.

Es handelt sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit guter Qualität. Die Grünland- und Ackerzahlen der überplanten Flächen liegen im Bereich der Durchschnittswerte der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Flächen im Planungsumgriff enthalten sind, für die im Jahr 2025 Anträge auf Agrarsubventionen vorliegen wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht, um zu klären, ob es durch die beantragten Förderungen und der Nutzung als PV-Anlage zu Konflikten kommt, welche zu klären sind.

Es ist der Gemeinde Zolling bewusst, dass es sich um Böden mit guter Qualität handelt, die vorübergehend aus der Ackernutzung genommen werden. Nach Nutzung durch die PV wird die Fläche aber wieder der ackerbaulichen Nutzung zugeführt. Der Boden wird dadurch nicht negativ beeinflusst. Es wird so gesehen, dass zum Voranbringen der Energiewende diese Fläche aufgrund der guten Eignung (Größe, Exposition, Einspeisungsmöglichkeiten) zum Zwecke der Energiegewinnung verwendet werden soll. Die Gemeinde räumt der Förderung der Energiewende durch Ausweisung von Flächen zum Zwecke der Energiegewinnung durch erneuerbare Energien diesbezüglich den Vorrang ein. Dies entspricht auch § 2 EEG, nach welchem erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse sind.

Wegfall landwirtschaftlicher Böden

Durch den Wegfall von landwirtschaftlichen Böden in der näheren Umgebung werden Landwirte weiter in die Bedrängnis gebracht. Um den Flächenverlust ausgleichen zu können, müssen beispielsweise weiter entfernt gelegene Flächen gepachtet werden, wodurch Zusatzkosten für den Transport o.Ä. entstehen.

Daher sollten Vorhaben, welche den Strukturwandel beschleunigen, möglichst unterlassen oder zumindest so konzipiert werden, dass kaum landwirtschaftliche Flächen betroffen sind.

Die Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen regionalen Lebensmitteln kann durch die zunehmende Flächenverspiegelung immer weniger gewährleistet werden. Alternativ könnten PV-Anlagen z.B. auch auf Haus-, Hof- und Firmendächern sowie auf Dächern von öffentlichen Gebäuden montiert werden.“

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen;

Die Problematik für Landwirte durch Wegfall landwirtschaftlicher Böden ist nachvollziehbar. Es handelt sich um einen temporären Flächenverlust; die landwirtschaftliche Nachnutzung ist durch die Rückbaupflichtung (Festsetzung Nr. 6) gewährleistet.

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

Falls es dennoch zu einer Überplanung der Flächen kommen sollte, müssen bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Punkte beachtet werden:

1. Der Betreiber der Photovoltaik- Anlage grenzt an landwirtschaftliche Flächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Module müssen vom Betreiber geduldet werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
2. Bei Eingriffen in den Boden sowie beim Befahren der Flächen während der Baumaßnahmen sowie bei der Verlegung von Erdkabeln etc. ist möglichst bodenschonend vorzugehen.
3. Durch das Verlegen von Kabelleitungen können temporäre Ernteertragseinbußen für Landwirte entstehen, diese sollten den Landwirten entsprechend entschädigt werden.
4. Generell ist zu empfehlen, vor Beginn der Baumaßnahme mit den betroffenen bzw. angrenzenden Landwirten ins Gespräch zu kommen.
5. Es ist festzusetzen, dass die Flächen nach der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage wieder der landwirtschaftlichen Ackerlandnutzung zugeführt werden müssen. Diese ertragsreichen Flächen dürfen der Landwirtschaft als Ackerland nicht dauerhaft verlorengehen.“

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2) Der Hinweis, dass bei Eingriffen in den Boden sowie beim Befahren der Flächen während der Baumaßnahmen sowie bei der Verlegung von Erdkabeln etc. möglichst bodenschonend vorzugehen ist, wird in den textlichen Hinweisen des B-Planes aufgenommen.

Zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5) Das Wiederzuführen nach der PV-Nutzung zur landwirtschaftlichen Nutzung ist bereits festgesetzt.

Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Planfertiger wird beauftragt, die in Ziffer 2) genannte Ergänzung in den textlichen Hinweisen unter Ziffer 3 (Bodenschutz) im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ zu ergänzen.

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

7. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden.

8. Auf eine ausreichende Abstandsfläche zu den angrenzenden landw. Nutz-flächen ist zu achten. Wir verweisen hier auf die Grenzabstände bei land-wirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 47 und 48 AGBGB.

Gleiches gilt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Verkehrswegen, da diese von Landwirten mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten befahren werden und dabei nicht beeinträchtigt werden sollen.

9. Die Einhaltung der vorgegeben Grenzabstände für die geplanten Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftliche Flächen sowie an die landwirtschaftlichen Verkehrswege angrenzen, wird begrüßt. Dadurch können zu-künftige Beeinträchtigungen wie z.B. Laub, Äste und Schattenbildung vermieden werden.

10. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Planungsgebiet wird begrüßt."

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die notwendigen Grenzabstände werden eingehalten.

Das ganze Gelände mit einer Grünfläche umgeben die teilweise mit Gehölzen zur Eingrünung geplant sind. Diese Grünfläche hat eine Breite von 5 Metern. Der Modulabstand zu dieser Grünfläche beträgt nochmals mindestens 3 Meter, wodurch ein Mindestabstand von 8 Metern entsteht. Damit ist eine Beschattung nur bei sehr tief stehender Sonne möglich.

Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:

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

Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet im Norden und im Osten in wenigen kurzen Bereichen an Wald grenzt. Eine Bewirtschaftung dieser angrenzenden Waldflächen muss weiterhin möglich sein."

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldstücke bleibt erhalten.

Beschluss: 15 : 1

2.6. Bayerischer Bauernverband vom 30.06.2025:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 29.08.2024 gilt weiterhin.

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

Die Gemeinde Zolling hat die oben genannte Stellungnahme vom 29.08.2024 bereits in der Sitzung des Gemeinderates Zolling am 11.03.2025 behandelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den Inhalt des bereits übersandten Beschlussbuchauszuges aus der Sitzung des Gemeinderates Zolling vom 11.03.2025 (Beschlussbuch-Nr. 5./888-907, siehe Ziffer 2.11) verwiesen.

Beschluss: 15 : 1

2.7. Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse vom 22.05.2025:

Von Seiten der Gemeinde Zolling wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerung im Bezug zum Bauleitplanverfahren erfolgte.

Des Weiteren wurde folgender Hinweis abgegeben:

„Sie haben den Vorgang an unsere Pressestelle versandt. Da wir im Ordinariat die für die Trägerbeteiligung zuständige Fachstelle sind, bitte ich Sie herzlich darum, unseren Fachbereich anstelle der Pressestelle als Träger öffentlicher Belange in Ihren Verteiler einzutragen. Herzlichen Dank für Ihre Mühe!“

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

In künftigen Verfahren wird die angegebene E-Mailadresse (Pastorale-Planung@eomuc.de statt an pressestelle@eomuc.de) verwendet.

Beschluss: 15 : 1

2.8. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) vom 28.05.2025:

Dazu kann ich Ihnen mitteilen, dass sich an der Stellungnahme vom 26.08.2024 keine Änderungen ergeben haben. Der geplante Bereich liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage München Nord, es besteht daher die Möglichkeit einer Störung dieser Flugsicherungseinrichtung.

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

Von Seiten der Gemeinde Zolling werden die gemachten Hinweise zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde Zolling hat die oben genannte Stellungnahme vom 26.08.2024 bereits in der Sitzung des Gemeinderates Zolling am 11.03.2025 behandelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den Inhalt des bereits übersandten Beschlussbuchauszuges aus der Sitzung des Gemeinderates Zolling vom 11.03.2025 (Beschlussbuch-Nr. 5./888-907, siehe Ziffer 2.16) verwiesen.

Die Gemeinde Zolling wird die Stellungnahmen des Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) vom 26.08.2024 und 28.05.2025 an die entsprechenden Vorhabensträger bzw. Bauherren mit der Bitte um Kenntnisnahme bzw. Beachtung weiterleiten.

Beschluss: 15 : 1

2.9 Markt Nandlstadt vom 30.06.2025:

Das Planungsgebiet grenzt nördlich direkt an die Grenze der Marktgemeinde Nandlstadt. Aus der Ortschaft Kollersdorf führt direkt durch das Planungsgebiet die frühere GVS nach Unterappersdorf welche als Kiesstraße mit einer Breite von 2,70 bis 3,10 m bevorzugt für den landwirtschaftlichen Verkehr genützt wird. Auf einer Länge von ca. 120 m grenzt das nördlich gelegene Planungsgebiet direkt an diese Kiesstraße an.

In der überarbeiteten Planfassung ist eine Zaunanlage mit Heckenpflanzung eingezeichnet. Diese sollte mind. ca. 2,50 m von der Grundstücksgrenze der GVS abgerückt werden, damit keine Probleme bei der Durchfahrt, vor allem für land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeuge mit überbreiten Erntemaschinen entstehen.

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

Unmittelbar entlang des Weges befindet sich eine Eingrünung und damit kein Zaun. Aus Sicht der Gemeinde Zolling ergeben sich aus dem genannten Hinweis keine konkreten Veranlassungen, insbesondere auch kein Änderungs- bzw. Handlungsbedarf.

Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass anstelle der Hecke eine mind. 15,00 m bis 20,00 m lange Ausweibucht eingeplant werden soll, damit es zu keiner Benützung von landwirtschaftlichen Flächen bei Ausweibfahrten kommt.

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

Seitens der Gemeinde Zolling wird der Vorschlag nochmals zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde Zolling kommt es durch die getroffenen planerischen bzw. textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zu keinen Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Ein Ausweichen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist weiterhin möglich.

Nach Mitteilung der Fa. Energy-Heroes GmbH i. V. durch Herrn Constantin Winkelmann, soll die Freiflächen -PV-Anlage an ein noch zu errichtendes Umspannwerk angeschlossen werden, welches im Marktgemeindegebiet Nandlstadt (Gemarkung Figlsdorf) entstehen soll. In diesem Zusammenhang sollen weitere PV-Anlagen im Umfeld entstehen. Unsere Forderung zur Erhebung einer vertraglich vereinbarten Durchleitungsgebühr zum Umspannwerk erhalten wir somit aufrecht.

In Anbetracht der Tatsache, möchten wir darauf hinweisen, dass der Markt Nandlstadt noch keinen Beschluss zur Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für diese PV-Anlagen einschließlich Umspannwerk getätigt hat. Des Weiteren behält sich der Markt Nandlstadt vor, entsprechend seinem erstellten und beschlossenen Leitfaden, dass auch die o.g. PV-Anlagen abgelehnt werden können. Somit könnte auch das Projekt in Unterappersdorf betroffen sein, und an einer weiteren Umsetzung scheitern. Wir bitten Sie, dass im Rahmen unserer Planungshoheit zu respektieren.

Eine beschlussmäßige Entscheidung wird sicherlich der Marktrat nach der Sommerpause bzw. in den Herbstmonaten treffen, wir bitten auch hier um etwas Geduld. Werden zukünftig diese Aufstellungsbeschlüsse zu den Bauleitverfahren getätigt, weisen wir jetzt schon vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der genügend anstehenden und bereits laufenden Bauleitverfahren es zu längeren Wartezeiten kommen kann, die sich bis in das Jahr 2027 hinausziehen können.

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

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Jedoch handelt es sich hier um Planungen auf dem Gebiet des Marktes Nandlstadt. Insofern entsteht im gegenständlichen Bauleitplanverfahren der Gemeinde Zolling kein Handlungsbedarf.

Beschluss: 15 : 1

3. Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Öffentlichkeit vorgetragen wurden:

Der Gemeinderat Zolling nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Zolling von der Öffentlichkeit keine Einwendungen vorgebracht worden sind.

Beschluss: 15 : 1

4. Stellungnahmen von betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Vorhabensträgern innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ mit gleichzeitiger 5. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (für den Ortsteil Unterappersdorf), die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden:

Der Gemeinderat Zolling nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Zolling von den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Vorhabensträgern keine Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen sind.

5. redaktionelle Änderungen

Beschluss: 15 : 1

5.1 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich der Verkehrsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie in der Flächennutzungsplanänderung:

Zur Klarstellung der Erschließung wird ein weiteres Planzeichen für Verkehrsflächen als planerische Festsetzung hinzugefügt. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 30 „Unterappersdorf – Kollersdorf“. Diese Bezeichnung wird zur eindeutigen Zuordnung der Zufahrten in den Festsetzungen ergänzt.
Im südöstlichen Teil des Planumgriff grenzt die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 31 „Unterappersdorf – Schlag“ an.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechenden Ergänzungen im Planteil im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Des Weiteren wird der Planfertiger beauftragt, zur besseren Übersichtlichkeit der Planunterlagen den Geltungsbereich im Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie im Planteil zur 5. Flächennutzungsplanänderung entsprechend anzupassen.

Beschluss: 15 : 1

5.2 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Zur Verdeutlichung der rechtlichen Lage, dass ausschließlich im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzungen zulässig sind, wird die Festsetzung um einen Verweis auf §12 Abs. 3a BauGB ergänzt.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung im Planteil und in der Begründung im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Beschluss: 15 : 1

5.3 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich der Maßnahmenflächen zur ökologischen Aufwertung und Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Fläche) im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Zur Klarstellung werden die Festsetzungen und Planzeichen präzisiert.
Das Planzeichen Ziel Entwicklung ist damit obsolet und wird entfernt.
Der Geltungsbereich wird um die CEF-Fläche ergänzt.
In der Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass sich seit der Erfassung der Brutvögel im Jahr 2023 keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechenden Ergänzungen im Planteil und in der Begründung im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Beschluss: 15 : 1

5.4 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich der Flächenzusammenstellung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Die Flächenzusammenstellung wird in den Festsetzungen und in der Begründung nun detaillierter beschrieben.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung im Planteil und in der Begründung im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Beschluss: 15 : 1

5.5 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich des Brandschutzes im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Die textlichen Hinweise sind im Kapitel Brandschutz zu präzisieren und um einen Hinweis auf die Begründung zu ergänzen.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung im Planteil und in der Begründung im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Beschluss: 15 : 1

5.6 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich der planlichen Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Biotope und Stillgewässer werden zur Klarstellung nun als nachrichtliche Übernahme der entsprechenden planlichen Hinweise bezeichnet.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung im Planteil und in der Begründung im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Beschluss: 15 : 1

5.7 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich des Geltungsbereiches im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Zur besseren Sichtbarkeit wird das Planzeichen für den Geltungsbereich deutlicher dargestellt.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung im Planteil im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung im Planteil im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Beschluss: 15 : 1

5.8 redaktionelle Änderung des Planentwurfs hinsichtlich der Verfahrensvermerke im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Die Vermerke sind entsprechend der erneuten Auslegung der Planunterlagen zu ergänzen.

Der Planfertiger wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung in der Begründung im Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

Beschluss: 15 : 1

6. Sicherung der Ausgleichsfläche

Der Vorhabensträger wird verpflichtet die erforderlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen durch eine Dienstbarkeit und Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freising (Untere Naturschutzbehörde) zu sichern.

Beschluss: 15 : 1

7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 16.12.2025) wird als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ beigefügt.

Beschluss: 15 : 1

8. Erneute Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses:

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Zolling nimmt Kenntnis vom Beteiligungsverfahren der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (inkl. Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger).
- b) Die vorstehend beschlossenen planerischen bzw. textlichen Änderungen und Ergänzungen sind vom Planfertiger in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächennachweis, naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (5. Änderung) (für den Ortsteil Unterappersdorf), Begründung mit Umweltbericht, einzuarbeiten bzw. zu ergänzen.
- c) Die vom Planfertiger ausgearbeitete 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (für den Ortsteil Unterappersdorf) mit Begründung und Umweltbericht hierzu, wird in der heutigen vorgelegten Fassung (Plandatum: 16.12.2025) zusammen mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, erneut gebilligt.
- d) Der vom Planfertiger ausgearbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ in Unterappersdorf mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht sowie der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhaben- und Erschließungsplan, wird in der heute vorgelegten Fassung (Plandatum 16.12.2025), zusammen mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, erneut gebilligt.
- e) Die Verwaltung bzw. das beauftragte Planungsbüro S² beratende Ingenieure/Niederlassung Landshut (Landschaftsarchitekt Ulrich Voerkelius) wird beauftragt, für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächennachweis, naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Entwurf zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (5. Änderung) (für den Ortsteil Unterappersdorf), Begründung mit Umweltbericht die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hinweis: Herr Voerkelius verlässt den Sitzungssaal um 20:08 Uhr.

6./1076 Beschaffung von Spielplatzgeräten für den Spielplatz des Kindergartens Amperhüpfer - Auftragsvergabe

Auf dem Gelände des eingerichteten Kindergarten Amperhüpfer soll ein Spielplatz angelegt werden. Für die Beschaffung der hierzu notwendigen Spielplatzgeräte wurden vier Angebote eingeholt. Das wirtschaftlichste Angebot wurde dabei von der Firma Ernst Maier Spielplatzgeräte GmbH aus 83352 Altenmarkt an der Alz mit einer Gesamtsumme von 30.871,66 Euro (brutto) eingereicht. Im Hinblick auf die Langlebigkeit sollen die im Angebot aufgeführten Alternativpositionen für die Vogelnestschaukel sowie für die Doppelschaukel als reine Stahlausführung zum Zuge kommen. Die Angebotssumme erhöht sich damit auf 31.272,66 Euro (brutto). Das Angebot des Zweitbieters schließt unter Berücksichtigung der entsprechenden Alternativpositionen mit 32.648,49 Euro (brutto). Das höchste Angebot liegt entsprechend bei einer Angebotssumme von 33.569,90 Euro (brutto).

Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Ernst Maier Spielplatzgeräte GmbH zu vergeben.

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Manuela Flohr verlässt den Sitzungssaal um 20:08 Uhr und kehrt um 20:10 Uhr wieder zurück.

Hinweis: Ein Zuschauer verlässt den Sitzungssaal um 20:08 Uhr.

Beschluss: 16 : 0

Im Zusammenhang mit der Beschaffung von Spielplatzgeräten für den Spielplatz des Kindergarten Amperhüpfer erhält den Auftrag für die Lieferung die Firma Ernst Maier Spielplatzgeräte GmbH aus 83352 Altenmarkt an der Alz auf der Grundalge und zu den Preisen und Bedingungen des eingereichten Angebotes vom 21.11.2025 mit einer Gesamtsumme von Euro 31.272,66 (brutto).

7./1077 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gerlhausen Mitte" mit 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zolling; Aufhebung des bestehenden Planungsauftrages mit dem Planungsbüro OPLA

In der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Zolling vom 21.06.2022 (Beschlussbuch-Nr. 21./478) wurde das Architekturbüro Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung (OPLA), Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg mit der Ausarbeitung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gerlhausen-Mitte“ mit gleichzeitiger Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (4. Berichtigung) auf der Grundlage und zu den Preisen und Bedingungen des vorgelegten Honorarangebotes nach HOAI 2021 vom 04.02.2021 mit einer vorläufigen Angebotssumme in Höhe von 17.509,12 € (brutto) für das Verfahren beauftragt.

In selbiger Sitzung wurde Bürgermeister Helmut Priller ermächtigt einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger zu schließen, um die Übernahme der anfallenden Planungskosten zu bewirken. Der Vertrag, somit auch die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabensträger, wurde anschließend abgeschlossen.

Im Verlauf der Erarbeitung des Bebauungsplans „Gerlhausen-Mitte“ wurden dem beauftragten Architekturbüro mehrfach konkrete Vorschläge zur Konzeption und der inhaltlichen Ausgestaltung des Plans sowie zur weiteren Vorgehensweise unterbreitet.

Leider herrschten hierzu zwischen Gemeinde/ Vorhabensträger und dem beauftragten Planungsbüro nämlich unterschiedlichen Auffassungen.

In der Gemeinderatssitzung vom 05.11.2024 zeigte sich, dass die vom Büro vorgelegte Planung in wesentlichen Punkten nicht mit den Vorstellungen des Gemeinderats vereinbar war. Die inhaltlichen Differenzen betrafen sowohl die planerische Ausrichtung als auch die grundsätzliche Herangehensweise.

Aufgrund der o.g. unterschiedlichen Auffassungen hat sich der Vorhabensträger dazu entschieden, die Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro OPLA zu beenden, um die Planung künftig mit einem anderen Planer fortzuführen. Die Gemeinde wurde über diesen Schritt informiert und nimmt die Entscheidung des Vorhabenträgers zur Kenntnis.

Aus Sicht der Gemeinde kann dem Wunsch des Vorhabenträgers entsprochen werden, da zum einen die bereits entstandenen, als auch die neu anfallenden Planungskosten diesem übernommen werden.

Da das beauftragte Planungsbüro im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wurde löst der Planerwechsel auch eine Änderung des städtebaulichen Vertrags aus. Sobald der neue Planer von der Gemeinde beauftragt wurde ist dieser in einer Änderung des städteb. Vertrags niederzuschreiben.

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat der Gemeinde Zolling der Aufhebung des Planungsauftrages vom 21.06.2022 für die Ausarbeitung des Bauleitplanverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gerlhausen-Mitte“ mit gleichzeitiger Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (4. Berichtigung) zuzustimmen.

Hinweis: Ein Zuschauer verlässt den Sitzungssaal um 20:15 Uhr.

Beschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Sachverhaltsdarstellung und stimmt der Aufhebung des Planungsauftrages an das Architekturbüro Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung (OPLA) im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bauleitplanverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gerlhausen-Mitte“ mit gleichzeitiger Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zolling (4. Berichtigung) zu.

8./ Anfragen und Anregungen

8.1/ Instandsetzung Feldweg in der Verlängerung Pfannenstiel bis Brünnlholz

Gemeinderatsmitglied Karl Toth erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Auftragsvergabe für die Instandsetzung des Feldwegs.

Bürgermeister Helmut Priller berichtet, dass dem Erstbieter die Möglichkeit eingeräumt wurde, ein vergleichbares Angebot zum Zweitbieter abzugeben. Die Auswertungen laufen derzeit. Eine Information mit der Entscheidung zur Auftragsvergabe wird voraussichtlich in der Januarsitzung vorgelegt.

8.2/ Straßenlampen Birkenweg

Gemeinderatsmitglied Stephan Wöhrl erkundigt sich, ob die Straßenlampen am Birkenweg bereits ausgetauscht wurden und ob diese im Eigentum der Gemeinde stehen. Für den Fall, dass es sich um Gemeindееigentum handelt, regt er an, die Lampen aufzubewahren, um sie bei Bedarf wiederverwenden zu können.

Bürgermeister Helmut Priller teilt mit, dass er abklären wird, ob die genannten Straßenlampen im Eigentum der Gemeinde stehen und ob diese gegebenenfalls bereits am Bauhof gelagert wurden.

8.3/ Stand zum Glasfaserausbau in der Gemeinde Zolling

Gemeinderatsmitglied Karlheinz Wolf erkundigt sich nach dem aktuellen Stand des Glasfaserausbaus in der Gemeinde. Er gibt an, dass er mit der ausführenden Firma gesprochen habe, die mitteilte, dass der Ausbau bereits laufen könnte, wenn mehr Bürger entsprechende Anträge stellen würden.

Bürgermeister Helmut Priller schlägt vor, ein Gespräch mit dem Geschäftsstellenleiter Herrn Schütt zu führen, um die Erfahrungen mitzuteilen und die weiteren Schritte zu klären.

8.4/ Verkehrssituation in Palzing

Hinweis: Gemeinderatsmitglied Klaus Unger verlässt den Sitzungssaal um 20:21 Uhr und kehrt um 20:22 Uhr wieder zurück.

Gemeinderatsmitglied Manuela Flohr erkundigt sich nach der Verkehrssituation im Ortsteil Palzing. Sie führt aus, dass ihr zugetragen wurde, dass Eltern ihre Kinder vermehrt selbst zur Bushaltestelle bzw. zur Schule bringen, da das Queren der Straße in Richtung Bushaltestelle als zu gefährlich empfunden wird. In diesem Zusammenhang fragt sie nach dem Ergebnis der Ausschreibung für Schulweghelfer.

Bürgermeister Helmut Priller teilt mit, dass trotz der Möglichkeit einer Bezahlung bislang keine Schulweghelfer gefunden werden konnten. Er schlägt vor, die Ausschreibung erneut über die HeimatInfo-App und den Zollo zu veröffentlichen.

Gemeinderatsmitglied Johannes Forster fragt, ob neben Schulweghelfern auch andere Maßnahmen, wie Verkehrszeichen, möglich wären.

Bürgermeister Helmut Priller nimmt den Vorschlag zur Prüfung auf.

Vorsitzender:

Schriftführer:

Helmut Priller
Erster Bürgermeister

Christina Sommerer
Verwaltungsfachangestellte