

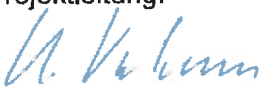
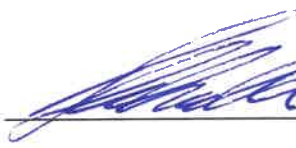


Projekt-Nr.
ZOBPL002

Gemeinde Zolling

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik- Freiflächenanlage Unterappersdorf“

Zusammenfassende Erklärung

Entwurfsverfasser	
S² Beratende Ingenieure Sarchinger Feld 1 93092 Barbing	Gemeinde Zolling Rathausplatz 1 85406 Zolling
Barbing, 17.03.2026 Projektleitung:  Ulrich Voerkelius	Zolling, <u>02.06.2026</u>  



Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans	4
2	Verfahrensablauf.....	5
2.1	Verfahrensablauf Bebauungsplan	5
2.2	Verfahrensablauf 5. Änderung des Flächennutzungsplans.....	6
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
4	Berücksichtigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	12
5	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	20
6	Berücksichtigung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	25
7	Planungsalternativen.....	27



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB, § 6 Abs. 5 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan und in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gemeinde Zolling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans

1 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Zolling beabsichtigt nördlich von Unterappersdorf planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Sondergebiets für eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Energiewende, in der der ländliche Raum eine wichtige Rolle spielt.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.01.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

Der Flächennutzungsplan entspricht im dargestellten Geltungsbereich nicht der aktuellen Nutzung.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.01.2024 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2 Verfahrensablauf

2.1 Verfahrensablauf Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom 22.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom 22.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.

Es sind von 50 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis 04.07.2025 beteiligt.

Es sind von 32 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis 04.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 beteiligt.

Es sind von 33 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 öffentlich ausgelegt.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.



8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.03.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2026 als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt

Zolling, den 02.06.2026

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.06.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

2.2 Verfahrensablauf 5. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Der Gemeinderat Zolling hat in der Sitzung vom 09.01.2024 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 fand in der Zeit vom 22.07.2024 bis 30.08.2024 statt.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 fand in der Zeit vom 22.07.2024 bis 30.08.2024 statt.

Es sind von 50 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis 04.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der vom 27.05.2025 bis 04.07.2025 statt.

Es sind von 32 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

6. Der geänderte Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 öffentlich ausgelegt.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 statt.

Es sind von 33 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

8. Der Gemeinderat Zolling hat mit Beschluss vom 17.03.2026 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 17.03.2026 festgestellt.

9. Mit Schreiben des Landratsamtes Freising vom 19.05.2026 (Az: 00053-26) wurde der Gemeinde Zolling mitgeteilt, dass gemäß § 6 Abs. 43 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist, sodass die Genehmigung als erteilt gilt.

10. Ausgefertigt

Zolling, den 29.05.2026

11. Die Fiktion der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 02.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Zolling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf Die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan in der Begründung bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf Umweltbelange

Umweltbelange	Berücksichtigung
Luft/Klima	Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund des geringen Ausmaßes sowie aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Heckenpflanzung) kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Insgesamt ist durch die Produktion von Erneuerbarer Energie mit einer entsprechenden Entlastung des Klimas durch Einsparung fossiler Brennstoffe zu rechnen.
Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Durch die vorgelegte Planung ergeben sich geringe Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen. Durch das geplante Vorhaben sind keine nennenswerten Emissionen (Lärm, Licht, Geruch etc.) zu erwarten. Durch die Verwendung blendarmer PV-Module wird die Blendwirkung stark reduziert. Der zusätzliche Individualverkehr, bedingt durch die Wartung und Betreuung der möglichen PV-Anlagen, wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Lediglich die zukünftigen Bauarbeiten und das daraus resultierende erhöhte Verkehrsaufkommen können verstärkt Lärm- und Schadstoffemissionen bewirken. Da diese Auswirkungen jedoch nur temporär sind, werden sie als unerheblich bewertet. Es werden keine weiteren negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erwartet. Durch die Eingrünung können auch störende Fernwirkungen, wie Blendwirkungen oder Reflexionen der Anlage minimiert werden.
Landschafts- und Ortsbild	Durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage gehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Installation landschaftsfremder Objekte (Module, Einzäunung etc.) in der Offenlandschaft einher. Durch die Entwicklung randlicher Gehölzstrukturen kann eine Verminderung des Eingriffs auf das

	Landschaftsbild erreicht werden. Diese Maßnahmen wirken vermindernd auf die planungsbedingten umwelterheblichen Eingriffe. Insgesamt werden durch die Ziele des Bebauungsplans geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, durch die randliche Eingrünung mit Gehölzstrukturen kann die Fläche gut in die Landschaft integriert werden.
Kultur- und Sachgüter	Aufgrund fehlender Baudenkmäler sowie Landschaftsprägender Denkmäler gehen von der Planung keine Auswirkungen auf diese aus. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.
Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten	Die Feldgehölze und Heckenstrukturen fallen unter Artikel 16 BayNatschG und stellen pauschal geschützte bestimmte Landschaftsbestandteile dar. Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Die Flächen der amtlichen Biotopkartierungen im Geltungsbereich werden durch die baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt, da sie sich außerhalb der Baugrenze befinden. Die Abschnitte, welche sich innerhalb des Eingrünungsbereiches befinden, werden in die einreihige Hecke integriert. Durch die Planung entsteht ein Habitatverlust für die Feldlerchen. Diese werden durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen. Durch Pflanzmaßnahmen erhöht sich die Strukturvielfalt. Damit werden Teilflächen im Hinblick auf die derzeitige intensive Nutzung ökologisch aufgewertet. Durch die Anlage von Wiesennutzung mit Weidehaltung unter den Modulflächen ist ein zusätzlicher Lebensraum für nicht an Ackerflächen gebundener Arten zu erwarten. Zum Erhalt der Wanderwege für Großsäuger wird ein 8m breiter Wildtierkorridor in West-Ost- Richtung errichtet.

	Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.
Boden/Fläche	Die Lage des Plangebiets ist durch die Verbindungsstraße zwischen Unterappersdorf und Kollersdorf, welche von der Kreisstraße FS16 südlich von Unterappersdorf abzweigt bzw. nördlich von Kollersdorf von der Kreisstraße FS32, erschlossen, so dass Erschließungsflächen nicht erforderlich sind. Das geplante Vorhaben führt nur in sehr geringen Teilbereichen (Errichtung technischer Betriebsgebäude) zu einer Vollversiegelung des Bodens. Dieser verliert in den vollversiegelten Bereichen seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Um während der Bautätigkeit erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern, kommt dem geeigneten Zeitpunkt für die Bautätigkeiten (trockene Zeit) eine erhebliche Bedeutung zu. Es ist somit von insgesamt geringen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen erscheinen wenig erheblich. Durch die Festsetzung der Nutzung als Grünland und als Grünflächen gegenüber der aktuellen Ackernutzung wird die natürliche Bodenentwicklungen gesichert. Durch die Verwendung von Magnelis-Stahl für die Rammprofile wird der mögliche Austrag von Zink in den Boden minimiert. Hier scheinen die Auswirkungen daher gering erheblich. Ausgehend von einem Baufenster von 33,9 ha und einer GRZ von 0,5 bereitet der Bebauungsplan eine max. Überbauung von 17,0 ha vor. Da es sich dabei jedoch vielmehr nur um eine Überdeckung der Flächen handelt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nur mit sehr geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Errichtung technischer Betriebsgebäude, mit der eine tatsächliche Versiegelung einhergeht, ist auf einen Gesamtumfang von maximal 200 m² je Baufenster begrenzt. Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung von Solarmodulen nur Umweltauswirkungen, ohne bzw. mit geringer Erheblichkeit zu

	erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können während der Bauphase die Auswirkungen reduzieren.
Wasser	Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Durch Verwendung von Magnelis-Stahl für die Rammprofile wird ein möglicher Austrag von Zink in das Grundwasser minimiert. Weder in qualitativer noch quantitativer Hinsicht sind somit negative Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Dies ist vor allen Dingen durch die tatsächliche und mit einem sehr geringen Umfang einzustufenden Versiegelung durch die Solarmodule zu begründen. Oberflächengewässer werden von der Planung weder beeinträchtigt noch berührt. Insgesamt sind durch die geplante Nutzung im Sondergebiet keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Unzulässigkeit der Gülleausbringung ist gegenüber der bisherigen Nutzung von einer Reduzierung von Schadstoffeinträgen auszugehen.

Ausgleichsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf die teilweise Versiegelung von Flächen durch bauliche Anlagen sowie die Überbauung der Fläche mit PV-Modulen.

Im Ostteil der der PV-Anlage wird nördlich an den Wildtierkorridor angrenzend eine ca. 1,6 ha große Maßnahmenfläche gemäß Anwendungsfall 2 hergestellt. Der Wildtierkorridor (0,3 ha) wird ebenfalls als Maßnahmenfläche genutzt.

Rund um die mit Modulen überdachte Fläche steht zwischen Zaun und Grenze des Geltungsbereichs eine fünf Meter breite Fläche für Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen zur Verfügung. Diese wird für die Anlage einer einreihigen unterbrochenen Heckenpflanzung zur besseren Einbindung an das Landschaftsbild genutzt.

Die Maßnahmenfläche ermittelt sich aus 10% der Projektionsfläche der Module. Die Fläche der Baufenster beträgt in der vorliegenden Planung 33,9 ha. Ca. 2 ha sind für die Eingrünung geplant. Bei einer Überdeckung der Baufenster durch die Module (Senkrechtprojektion) von 50% errechnet sich eine benötigte Maßnahmenfläche von ca. 1,7 ha.

Die benötigten 1,7 ha stehen im Ostteil der PV-Anlage nördlich des Wildtierkorridors zwischen den Modulreihen, sowie dem Wildtierkorridor zur Verfügung. Durch den Abstand der Modulreihen von fünf Metern und mehr ist eine ausreichende Besonnung für die erfolgreiche Etablierung des Wiesentyps gegeben. Die Flächen unter den Modulen erhalten zwar dieselbe Pflege, werden jedoch nicht als Maßnahmenfläche angerechnet, da hier die Beschattungswirkung zu hoch ist und sich der gewünschte Zielzustand wahrscheinlich nicht einstellen wird.

CEF-Maßnahme

Der Maßnahmenort ist das nördliche Teilstück des Flurstücks Fl.Nr. 1247, Gemarkung Appersdorf, Gemeinde Zolling. Das Teilstück ist ca. 4 ha groß und wird als Acker genutzt. Es erfolgt eine Aufteilung der Maßnahmenfläche in 20 m breite Längsstreifen. Die Streifen werden abwechselnd als Blühstreifen und Brachestreifen bewirtschaftet. Zur Rotation werden die jeweiligen Streifen getauscht und neu angelegt: Brachestreifen wird zu Blühstreifen und umgekehrt. Eine detaillierte Beschreibung der Herstellung und der Pflege ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Entwicklung der Feldlerchenpopulation auf der Fläche soll im Rahmen eines Monitorings beobachtet werden.

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.

4 Berücksichtigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende **Hinweise** ergaben sich aus der Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange**:

- Regierung von Oberbayern, SG Brand- und Katastrophenschutz vom 18.07.2024:
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.
 - Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

- Steht kein Hydrantennetz nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Daher sind der Kommandant der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr sowie der zuständige Kreisbrandrat des Landkreises Freising zu beteiligen.
- 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.
- Es ist vom Betreiber ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Freising (Kreisbrandrat) anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.
- Für die Objektplanung (Alarmplanung) ist von der Gemeinde eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.
- Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten vom 27.08.2024:
 - Es muss sichergestellt werden, dass die zulässigen jährlichen Frachten von Zink über alle Wirkungspfade in den Boden nicht überschritten werden.
 - Aus Gründen des Allgemeinen Grundwasserschutzes ist es nicht zulässig, dass verzinkte Stahlprofile, -rohre oder Schraubanker in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich reichen.
 - Es ist ein Nachweis zu bringen, dass die zulässigen Frachten von Zink in den Boden nicht überschritten werden.
 - Bei Überschreiten oder der Besorgnis des Überschreitens des Vorsorgewerts sind standortangepasste Maßnahmen zur Minimierung des Stoffeintrages zu treffen. Welche resultierenden Maßnahmen ggf. getroffen werden, ist mitzuteilen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von PV-Anlagen mit feuerverzinktem Stahl mit erhöhten Zinkeinträgen in den Boden zu rechnen ist (9 bis 12 kg Zink pro Hektar und Jahr).
 - Die Eigentümer der Flächen sind in jedem Fall durch den Anlagenbetreiber über eine mögliche zusätzliche Zink-Belastung zu informieren.
 - Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen

Bodenveränderung ergibt sich aus § 7 Bundesbodenschutzgesetz und §§ 9 und 10 Bundesbodenschutzverordnung.

- 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. Fällt Bodenmaterial an, welches nicht vor Ort verwendet werden kann und daher abgefahren werden muss, ist dieses nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.
 - Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass Bodenverdichtungen so weit wie möglich vermieden /vermindert werden.
 - Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen zu beheben.
 - Nach dem Betrieb der Anlage sind im Rahmen der Stilllegung sämtliche Anlagen ordnungsgemäß rückzubauen.
 - 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.
 - 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.
- Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde vom 29.08.2024:
 - Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind neben Lichtimmissionen auch Immissionen in Form von Lärm und nicht-ionisierender Strahlung insbesondere ausgehend von den erforderlichen Trafohäuschen zu betrachten. Es wird empfohlen, den Passus in den Hinweisen durch Text im Bebauungsplan zum Thema Immissionsschutz zu erweitern
 - Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde vom 29.08.2024:
 - Die UNB sieht aufgrund des Vorkommens der Feldlerche artenschutzrechtliche Konflikte als möglich an. Ein vollständiges Gutachten zum europäischen Artenschutz fehlt und ist für eine belastbare Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erforderlich. Weitere Aussagen zum

- Kompensationsbedarf und zu erforderlichen Maßnahmen können ohne dieses Gutachten nicht getroffen werden
- Zudem ist die zukünftige Nutzung des Plangebietes für die Berechnung des Kompensationsbedarfs entscheidend. Die Planung ist insoweit zu konkretisieren und im Bebauungsplan verbindlich zu verankern.
 - Die Zuordnung des Biotoptyps und die daraus resultierende Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind anzupassen.
 - Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen müssen verbindlich festgesetzt werden, um eine Anrechnung über den Planungsfaktor zu ermöglichen. Dabei sind Anforderungen an Agri PV Anlagen (Modulanordnung, landwirtschaftliche Hauptnutzung) darzustellen und mit der Landwirtschaftsverwaltung abzustimmen.
 - Pflanzlisten sind hinsichtlich einzelner Arten anzupassen.
 - Aufgrund der Größe des Plangebietes sind Auswirkungen auf Landschaftsbild sowie die Erfordernis von Wanderkorridoren für Großwild zu berücksichtigen.
- Landratsamt Freising, SG 41, Wasserrecht vom 12.08.2024:
 - Es wird 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.
 - 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 liegende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.
 - Wasserwirtschaftsamt München vom 12.08.2024:

- Die zulässigen jährlichen Zinkfrachten nach BBodSchV dürfen nicht überschritten werden; verzinkte Profile und Schraubanker dürfen nicht in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.
- Bei Beibehaltung verzinkter Fundamente ist vor der nächsten Beteiligung der Nachweis zu erbringen, dass die Zinkfrachtgrenzen eingehalten werden.
- Metallbeschichtungen können den Zinkeintrag reduzieren; zusätzliche Zinkbelastungen aus Bauteilen sind zu minimieren.
- Bayerischer Bauernverband vom 29.08.2024:
 - Der Bauernverband weist auf den Verbrauch fruchtbarer Ackerflächen hin. Die Flächen müssen nach Ende der Nutzung als Sondergebiet wieder vollwertig landwirtschaftlich nutzbar sein.
 - Die Bewirtschaftung angrenzender Flächen ist sicherzustellen; landwirtschaftliche Fahrzeuge mit bis zu 3,5 m Breite müssen Wege und Straßen problemlos nutzen können.
 - Erforderliche Ausgleichsflächen sind so zu pflegen, dass keine Beeinträchtigungen für die umliegende Landwirtschaft entstehen.
- Markt Nandlstadt vom 18.07.2024:
 - Der Markt Nandlstadt weist auf die Bedeutung der bestehenden Kiesstraße für die landwirtschaftliche Erschließung hin. Die geplante Zaunanlage entlang von ca. 120 m soll daher mindestens 2,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Zusätzlich wird eine Ausweichebene an geeigneter Stelle gefordert.
 - Für die geplante Freiflächen PV Anlage fehlen Angaben zum Netzanschlusspunkt und zur Trassenführung. Diese sollen konkret benannt werden.
 - Bei Leitungsverlegungen im öffentlichen Bereich kann der Markt eine jährliche Durchleitungsgebühr erheben. Zudem ist ein Durchleitungs- bzw. Benutzungsvertrag einschließlich digitaler Vermessung und Spartenanmeldung abzuschließen.
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern vom 13.08.2024:
 - Der LBV weist auf geschützte Biotop im und am Plangebiet hin und fordert deren vollständige Sicherung durch ausreichende Abstände. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist nachzureichen; insbesondere die Feldlerche ist betroffen und erfordert vorgezogene CEF-Maßnahmen. Für die ökologische Aufwertung sind verbindliche Vorgaben zu Besonnungsbereichen zwischen den Modulen, Düngeverzicht und Pflege

erforderlich. Zudem werden größere Abstände zum Wald sowie die Anlage und fachgerechte Pflege ökologisch hochwertiger Hecken und ergänzender Habitatstrukturen empfohlen.

Folgende **Anmerkungen** teilte die **Öffentlichkeit** zum Vorentwurf mit:

- Der Gemeinderat Zolling nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Zolling von der Öffentlichkeit keine Einwendungen vorgebracht worden sind.
- Der Gemeinderat Zolling nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Zolling von den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Vorhabensträgern keine Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen sind.

Es erfolgte unter Berücksichtigung der Abwägung eine **Überarbeitung des Vorentwurfs** in folgenden Punkten:

- Die Stellungnahme des Brand- und Katastrophenschutzes der Regierung von Oberbayern wird in den Anhang der Begründung übernommen.
- Zur Überwindung der Problematik werden entsprechende geeignete Materialien (Magnelis) verwendet.
- Die Bodenumlagerungen in der Bauphase sowie Bodenbeanspruchungen in der Bau- und Betriebsphase werden gemäß den Vorgaben der DIN 19639 ausgeführt bzw. vermieden oder minimiert. Diese Textpassage wird in die Festsetzungen mit aufgenommen.
- Es wird der folgende Text in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:
„Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.“
- In die textlichen Hinweise wird folgende Textpassage aufgenommen: „Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen, welche ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 erstellt und die Bauphase fachlich begleitet. Die BBB sollte mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattet werden.“
- Die vorgeschlagene Textpassage wird als textlicher Hinweis unter einem separaten Punkt „Immissionsschutz“ übernommen.

- Das Artenschutzgutachten liegt vor und die Kompensationsmaßnahmen sind mit der uNB geklärt. Die saP wird in den Anhang der Begründung aufgenommen.
- Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt nun nach dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnung, Bau und Verkehr vom 05.12.2024. Das Vorgehen wurde am 25.02.2025 mit der uNB abgesprochen und wird entsprechend umgesetzt.
- Es ist auf einer Teilfläche Beweidung geplant. Jedoch ist keine Agri-PV gemäß DIN SPEC 91434 oder DIN SPEC 91492 geplant.
- Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt nach dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnung, Bau und Verkehr vom 05.12.2024. Das Vorgehen wurde am 25.02.2025 mit der uNB abgesprochen und wird entsprechend umgesetzt. Der gesamte Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Es ist auf einer Teilfläche Beweidung geplant. Jedoch ist keine Agri-PV gemäß DIN SPEC 91434 oder DIN SPEC 91492 geplant.
- Es ist keine Ausweisung einer Agri-PV-Anlage geplant. Entsprechende irreführende Begriffe werden aus dem Plan und der Begründung entfernt.
- Die Anpassung der Pflanzliste erfolgt wie in der Stellungnahme vom Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde vorgeschlagen.
- Aufgrund der Topographie ist nicht davon auszugehen, dass das Planungsgebiet von Überschwemmungen betroffen sein kann. Der gesamte Geltungsbereich liegt oberhalb der Siedlungsteile von Unterappersdorf.
- Eine Sicherung hinsichtlich Hand- und Schichtwasser erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Seitens der Gemeinde Zolling wird die Mitteilung in Bezug auf Metallbeschichtungen zur Kenntnis genommen.
- Für das Bauvorhaben sollen Rammprofile aus Magnelis-Stahl verwendet werden. Eine textliche Festsetzung zur Einschränkung von Zink-Profilen wird ergänzt. Aus diesem Grund Bedarf es keinen Nachweis zum Zink-Eintrag in den Boden.
- Wie bereits bei der Stellungnahme des LRA Freising Altlasten ausgeführt, wird folgender Text in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:
„Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.“
- Der Ausgleich findet ausschließlich auf der Projektfläche statt (Ergebnis der Besprechung mit der uNB vom 25.02.2025, siehe dort).



- Seitens der Gemeinde Zolling werden konkrete Informationen zur Trassenführung eingeholt. Die Gemeinde Zolling wird sich hierzu mit dem Markt Nandlstadt in Verbindung setzen.
Die genannten fehlenden Angaben werden nachgereicht (saP).
- Die Abstände zu den Biotopflächen werden nochmals überprüft. Ein Abstand von 20 m erscheint jedoch als zu groß gewählt.
- Das Artenschutzgutachten liegt vor und die Kompensationsmaßnahmen sind geklärt. Die saP wird in den Anhang der Begründung aufgenommen.
- Die Heckenpflanzungen sind mit 5 m breite geplant.
- Möglicherweise ist durch Begrenzung der Höhen im B-Plan jetzt schon ein Einverständnis mit der Planung zu erreichen. Ansonsten wird auf das Bauantragsverfahren verwiesen.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende **Hinweise** ergeben sich aus der Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange**:

- Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde) vom 18.06.2025:
 - Die UNB sieht erhebliche artenschutzrechtliche Anforderungen durch das Vorkommen der Feldlerche. Die geplante CEF Fläche ist vor Baubeginn vollständig herzustellen und nachweislich angenommen worden; zudem ist eine Vergrämung vor Baubeginn erforderlich. Ein Wechsel der CEF Grundfläche wird abgelehnt; die Fläche ist dauerhaft auf FlNr. 1247, Gemarkung Appersdorf, festzulegen.
 - Die Blüh- und Brachestreifen sind ohne Dünge und Pflanzenschutzmittel anzulegen und zu pflegen. Ein Monitoring ist vorzusehen; bei unzureichender Wirksamkeit sind Nachsteuerungen in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.
 - Für die Entwicklung des geplanten mäßig artenreichen, extensiven Grünlands (G212) sind umfangreiche Herstellungsschritte erforderlich (mehrjährige Nährstoffaushagerung, Mähgutabfuhr, autochthone Herbstansaat, angepasstes Mahdregime). Die derzeitige Planung reicht hierfür nicht aus und ist anzupassen.
 - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden; Baustellenflächen sind klar zu definieren. Amtlich kartierte Biotope sind vollständig zu erhalten.
 - Die Bestellung einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung sowie die Meldung der Ausgleichs-/CEF Flächen an das Ökoflächenkataster sind sicherzustellen.
- Landratsamt Freising, SG 41 (Wasserrecht) vom 05.06.2025:
 - Das Landratsamt weist darauf hin, dass Teile des Plangebiets in einem wassersensiblen Bereich liegen, was ein Hinweis auf ein mögliches faktisches Überschwemmungsgebiet sein kann.
 - Sollten Hinweise vorliegen, dass HQ100 relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z. B. durch fachliche Einwendungen oder historische Hochwasserereignisse), verlangt der BayVGH (Urteil vom 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde zusätzliche Ermittlungen durchführt und fachlichen Sachverstand einbezieht.
- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz vom 27.05.2025:
 - 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.
- Wasserwirtschaftsamt München vom 27.05.2025:
 - 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 zurückzuhalten.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 02.07.2025:
 - 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.
 - Bei Eingriffen in den Boden sowie beim Befahren der Flächen während der Baumaßnahmen sowie bei der Verlegung von Erdkabeln etc. ist möglichst bodenschonend vorzugehen.
 - Durch das Verlegen von Kabelleitungen können temporäre Ernteertragseinbußen für Landwirte entstehen, diese sollten den Landwirten entsprechend entschädigt werden.
 - 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.“
 - Auf eine ausreichende Abstandsfläche zu den angrenzenden landw. Nutzflächen ist zu achten. Wir verweisen hier auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen 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.
 - 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.“

- **Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) vom 28.05.2025:**
 - Der geplante Bereich liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage München Nord, es besteht daher die Möglichkeit einer Störung dieser Flugsicherungseinrichtung.
- **Markt Nandlstadt vom 30.06.2025:**
 - 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.
 - Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass anstelle der Hecke eine mind. 15,00 m bis 20,00 m lange Ausweichbucht eingeplant werden soll, damit es zu keiner Benützung von landwirtschaftlichen Flächen bei Ausweichfahrten kommt.
 - 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.

Folgende **Anmerkungen** teilte die **Öffentlichkeit** zum Entwurf mit:

- 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.
- 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.

Es erfolgte unter Berücksichtigung der Abwägung eine **Überarbeitung des Entwurfs** in folgenden Punkten:

- In der Begründung werden Zur Überwindung dargestellter Mängel beim Thema Artenschutz 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 Flutterbändern 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 textlichen Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Ziffer 6 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 genannten Maßnahmen.
- Es erfolgt eine Aufnahme von Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Bodens in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7.
- Es erfolgt die Anpassung der Vorgehensweise zur Entwicklung der G212-Fläche (s. im Folgenden).

- 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.
- 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.
- Es erfolgt die Aufnahme des oben genannten Hinweises in die textlichen Hinweise unter Ziffer 4 (Brandschutz) („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.
- Der Hinweis zur Geländemodellierung wird in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziffer 2.5 als Empfehlung aufgenommen. Eine dementsprechende Festsetzung hält die Gemeinde für nicht erforderlich.
- Der Hinweis, dass Flächen im Planungsumgriff enthalten sind, für die im Jahr 2025 Anträge auf Argarsubventionen 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.

- 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 unter Ziffer 3 aufgenommen.
- Die Problematik für Landwirte durch Wegfall landwirtschaftlicher Böden ist nachvollziehbar. Es handelt sich um einen temporären Flächenverlust; die landwirtschaftliche Nachnutzung ist durch die. Rückbauverpflichtung (Festsetzung Nr. 6) gewährleistet.
- In der Begründung wird unter Ziffer 4.4 ergänzt, dass die Eingrünung mit einem Grenzabstand von 2,50m zur Gemeindeverbindungsstraße Nr. 30 „Unterappersdorf-Kollersdorf“ auszuführen ist.

6 Berücksichtigung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende **Hinweise** ergeben sich aus der Beteiligung **der Träger öffentlicher Belange**:

- Landratsamt Freising, SG 42 (Untere Naturschutzbehörde) vom 04.03.2026:
 - Die Biotope unter 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan sind zu erhalten und bei Beeinträchtigungen während der Bauzeit Unterrichtung der Behörde.
 - Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (§ 44 BNatSchG) ist die im Umweltbericht unter 7.3 vorgesehene Maßnahme vollständig herzustellen und deren Wirksamkeit gemeinsam mit Gemeinde und Betreiber abzunehmen. Die Artenliste für die Blühstreifen ist in den Umweltbericht aufzunehmen und vorab mit der UNB abzustimmen.
 - Aufgrund erwarteter Bodenverdichtung ist nach Anlagenbau eine Bodenbearbeitung notwendig;
 - Die Entwicklung setzt ein angepasstes Mahdregime (15.06. und Ende August) voraus.
 - Die Eingrünung und das extensive Grünland sind gemeinsam mit der UNB abzunehmen. CEF. Eingrünungsflächen sind dinglich zu sichern; die Gemeinde überwacht die Maßnahmen nach § 4c BauGB unter Hinzuziehung der UNB.
- Landratsamt Freising, SG 41 (Wasserrecht) vom 28.01.2026:
 - Das WWA weist auf einen Fließweg für wild abfließendes Wasser im Plangebiet hin. Vorgeschlagen wird, das Wasser durch kleine Geländemodellierungen (Wälle, Mulden quer zur Fließrichtung) lokal zurückzuhalten.

- Hinzuweisen ist, dass der natürliche Wasserablauf weder behindert noch zum Nachteil benachbarter Grundstücke verändert werden darf (§ 37 WHG). Je nach Umfang der Modellierungen kann eine wasserrechtliche Gestattungspflicht nach §§ 67, 68 WHG bestehen.
- Teile des Plangebiets liegen in einem wassersensiblen Bereich, der auf ein mögliches faktisches Überschwemmungsgebiet hinweisen kann. Sollten Hinweise bestehen, dass HQ100 relevante Rückhalteflächen betroffen sind, sind vor dem Satzungsbeschluss weitere fachgutachterliche Ermittlungen erforderlich, wie sie der BayVGH fordert. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass dem Gemeinderat ein korrekt ermittelter Sachverhalt zugrunde liegt, bevor über die Planung entschieden wird.
- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz vom 26.01.2026
 - 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.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 26.02.2026
 - Forst: Sowohl im Norden als auch im Osten der Photovoltaik-Freiflächenanlage 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.

Folgende **Anmerkungen** teilte die **Öffentlichkeit** zum Entwurf mit:

- Der Gemeinderat Zolling nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Zolling von der Öffentlichkeit keine Einwendungen vorgebracht worden sind.

- Der Gemeinderat Zolling nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur oben genannten Bauleitplanung der Gemeinde Zolling von den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Vorhabensträgern keine Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen sind.

Es erfolgte unter Berücksichtigung der Abwägung eine **Überarbeitung des Entwurfs** in folgenden Punkten:

- Die Festsetzungen unter Ziff. 4.1 werden um den Hinweis zur Kontaktaufnahme mit der uNB, im Falle einer Biotopbeeinträchtigung, ergänzt.
- Es erfolgt eine Rücksprache mit der uNB hinsichtlich der Saatgutart. Diese Vorgehensweise wird unter Nr. 7.3 des Umweltberichtes ergänzt.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Einhaltung der Mahdzeitpunkte. Zudem erfolgt die Aufnahme in die textlichen Hinweise
- Es werden keine Geländemodellierungen vorgenommen, da sie für die Planung nicht erforderlich sind. Da an der Geländeoberfläche nichts verändert wird, aber statt Ackernutzung in Zukunft Grünlandnutzung erfolgt, kann keine Verschlechterung der bestehenden Situation erfolgen. Im Gegenteil wird durch die Grünlandnutzung der Wasserabfluss vermindert und gebremst.
- Die Anmerkung zum Ansprechpartner Brandschutz im Schadensfall ist bereits unter Nr. 4 der Hinweise zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Feuerwehrplan nach DIN 14 095 ist Bestandteil des Durchführungsvertrages und wird daher ebenso berücksichtigt.
- Der Sachverhalt zu Geländemodellierungen wird unter Punkt 2.5 – Wasserschutz in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Im Durchführungsvertrag wird ein Haftungsausschluss für die Eigentümer der angrenzenden Waldgrundstücke integriert. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldstücke bleibt erhalten.

7 Planungsalternativen

Aufgrund der Lage zwischen drei Baugebieten und dem idealen Anschluss an die bestehende Infrastruktur wurden keine Planungsalternativen behandelt.