

B. Verfahrensverlauf

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München hat in der Sitzung vom **07.02.2023** die 33. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **16.05.2023** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **16.05.2023** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

Kirchheim bei München, den

Siegel

.....
Maximilian Böttl 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt München hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

München, den

Siegel

.....
Landratsamt München

8. Ausgefertigt:

Kirchheim bei München, den

Siegel

.....
Maximilian Böttl 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Kirchheim bei München, den

Siegel

.....
Maximilian Böttl 1. Bürgermeister

C. Begründung

Inhalt:

1. Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebiets
3. Anlass, Planungsziele
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen
5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Naturschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9. Klimaschutz, Klimaanpassung
10. Immissionsschutz
11. Bodendenkmäler
12. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB
13. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone

1. Grundlagen

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

2. Lage und Bestand des Plangebiets

Die Umgriffsfläche der 33. Flächennutzungsplan-Änderung liegt westlich der Ortschaft Heimstetten und befindet sich in Privatbesitz.

Das Grundstück, bestehend aus drei Flurstücken, grenzt südlich an die Ortsstraße Bajuwarenstraße an. Westlich befindet sich der Heimstettener Badensee, östlich die Bundesautobahn A99. Im Süden verläuft eine DB-Trasse München-Simbach.

Die Fläche wird derzeit als Feldfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist augenscheinlich kein Gefälle auf. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Grünzüge werden von der Planung nicht berührt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Heimstetten sind von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen: 77, 83 und 83/2.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 24,9 ha.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Bajuwarenstraße mit einseitiger Feldahornalleeplantation zwischen Fußweg und Fahrbahn. Die als „Fahrradstraße“ ausgewiesene Zubringerstraße zum Badensee ist eine Gemeindestraße. Hinter der Bajuwarenstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte Felder an. In weiterer Entfernung liegt das Gewerbegebiet Aschheim Südost.
- Süden: DB-Trasse München-Simbach. Südlich der Bahnlinie Gewerbegebiet Kirchheim II Heimstetten.
- Osten: Wirtschaftsweg, dahinter teilweise mit Gehölzen bewachsener Grünstreifen als Abgrenzung zur Bundesautobahn A 99.
- Westen: Öffentliche Straße als Zubringerstraße zum Wasserwachtsgebäude des Heimstettener Sees sowie daran anschließend Freizeitfläche des Erholungsgebiets Heimstettener See mit Liegewiesen, Parkplatz, Restaurant und Gebäuden für die Wasserwacht.



Luftbild mit Planungsumgriff (Darstellung in orange), ohne Maßstab

3. Anlass, Planungsziele:

Im Osten der Ortschaft Heimstetten in der Gemeinde Kirchheim bei München soll auf den Flurstücken Nr. 77, 83 sowie 83/2 der Gemarkung Heimstetten eine großflächige Freiflächen-

Photovoltaik-Anlage mit Betriebsleiterhaus entstehen, das auch die betrieblichen Verwaltungsräume aufnehmen soll. Gleichzeitig soll in einem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des Geländes das Baurecht für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Gehöfts aus dem Heimstettener Ortskern geschaffen werden.

Zusammen mit der Erstellung des Bebauungsplans „Solarpark Heimstetten“ möchte die Gemeinde Kirchheim bei München einen Beitrag zu mehr Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern leisten und den Klimaschutz auf kommunaler Ebene vorantreiben. Die ausgewählte Fläche für das **Sondergebiet Erneuerbare Energien** ist aufgrund ihrer Lage an Autobahn und Bahntrasse in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet. Die Gemeinde betrachtet die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ als Maßnahme zur Stärkung des Gewerbebestands Kirchheim-Heimstetten und sieht Vorteile für die Stromversorgung von zukünftigen Stadtentwicklungsprojekten der Gemeinde.

Das **Sondergebiet Landwirtschaft** wird ausgewiesen, weil die Gemeinde Kirchheim vorhandenen Landwirten im innerörtlichen Bereich die Möglichkeit der Aussiedlung an einen geeigneten Ort erleichtern möchte. Innerörtliche Immissionskonflikte, wie sie in der in der Gemeinde vermehrt auftreten, sollen dadurch reduziert werden und Landwirten in der Gemeinde eine konfliktfreie Zukunft ermöglicht werden, die auch Expansion zulässt. Da die betreffende Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan nicht mehr als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, hat man sich entschlossen, diese im Rahmen der 33. FNP-Änderung zu überplanen und Baurecht nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu schaffen.

Zusammenfassend betrachtet ist die die Stärkung von Klimaschutz sowie örtlicher Landwirtschaft grundlegender Anlass für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde Kirchheim bei München hat zu diesem Zweck in der Gemeinderatsitzung am 07.02.2023 die 33. Flächennutzungsplan-Änderung „Solarpark Heimstetten“ beschlossen. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Erding wurde mit der Planung beauftragt.

Die aktuelle Darstellung im FNP stimmt nicht mit den vorgesehenen Nutzungen der Sondergebiete überein. Hier ist die Fläche als Sondergebiet „Freizeit- und Erholungszentrum“ ausgewiesen. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile möchte die Gemeinde das bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Ziel einer Freizeitfläche nicht weiter verfolgen und stattdessen den Klimaschutz auf kommunaler Ebene fördern.

Um das Baurecht für die geplante Freiflächen PV-Anlage sowie die Aussiedler-Hofstelle herzustellen, wird in der Gemeinde Kirchheim im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 107/H (Solarpark Heimstetten) aufgestellt.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Gemeinde Kirchheim ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Durch die Einhaltung der Ziele der Raumordnung soll eine nachhaltige Raumentwicklung erreicht werden. Da es sich bei den Zielen, anders als bei Grundsätzen, um verbindliche Vorgaben handelt, die hierin eine abschließende Abwägung enthalten, sind diese üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Die Gemeinde Kirchheim bei München wird gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) dem Verdichtungsraum München zugeordnet (LEP Anhang 2, Strukturkarte). Dieser grenzt an die Metropole München an. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat keine zentralörtliche Funktion.

Den Anforderungen des Klimaschutzes gem. LEP soll durch die Ausweisung eines Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ Rechnung getragen werden. Dadurch wird in besonderem Maße das Ziel, die Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien zu stärken, verfolgt. (LEP 1.3.1, S. 16). Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Kirchheim b. München dem Verdichtungsraum München zu (LEP Anhang 2 Strukturkarte). Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

(LEP 2.2.7, S. 38)

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken (LEP S.

44). Die Energieversorgung soll dabei durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere [...] Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung (LEP 6.1.1, S. 84). Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. (LEP 6.2.3, S. 87) Hierzu zählen Standorte entlang von Verkehrswegen, wie im vorliegenden Fall an Autobahn und Zugtrasse.

4.2 Regionalplan

Das Plangebiet ist Teil des Regionalplans der Region 14 – München (Darstellung im Maßstab 1:100.000). Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung) ist seit dem 01.04.2019 rechtskräftig.

Der Ort Kirchheim bei München wurde als Grundzentrum in den Regionalplan aufgenommen. Die Planfläche ist dem Landschaftsraum 07 Erdinger Moos/Freisinger Moos (Nördliche Münchner Ebene) zuzuordnen.

Durch die 33. Flächennutzungsplan-Änderung werden weder Vorbehaltsflächen, Vorranggebiete, regionale Grünzüge noch eines der regionalen Biotopverbundsysteme berührt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Umgriffsfläche als „Sondergebietsfläche für Freizeit und Erholung“ dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegen Bodendenkmäler, deren kartierte Position allerdings von der Darstellung im FNP leicht abweicht. Im Osten des Geländes ist die Autobahntrasse mit der gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone eingetragen. In diesem Bereich tangiert auch eine in Nordsüdrichtung verlaufende Mineralölföhrleitung das Plangebiet. Südlich an das Gelände anschließend verläuft die Bahntrasse München-Simbach. Westlich angrenzend liegt das überörtliche Erholungsgebiet Heimstettener See. Nördlich verläuft auf der Bajuwarenstraße ein regionaler Radweg in Ostwest-Richtung. Die Straße wird von einer einseitigen Baumpflanzung gesäumt. Nördlich der Bajuwarenstraße schließt sich Fläche für die Landwirtschaft an.

5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen

5.1 Ausweisung Sondergebiet „Erneuerbare Energien“

Mit Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ möchte die Gemeinde Kirchheim b. München den Ausbau erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet fördern und voranbringen.

Folgende Faktoren begünstigen die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ zur Errichtung einer Freiflächen Photovoltaik-Anlage am gewählten Standort:

- Lage direkt an Autobahn und Bahntrasse, Umgriff ohne bedeutsamen Bezug zu Wohnsiedlungen.
- Südorientierung der Modultische möglich, Blendung gutachterlich als unproblematisch bestätigt.
- Möglichkeit der Anbindung an das Stromnetz gegeben, Direktvermarktung des Stroms aufgrund der Nähe zu umliegenden Gewerbe-, Industriegebieten sowie städtebaulichen Projekten der Gemeinde (z.B. Campus Heimstetten) wahrscheinlich. Das bedeutet, der erzeugte Solarstrom kommt direkt Kirchheimer Bürgern und Unternehmen zugute und stärkt den Gewerbestandort Kirchheim.
- Naturschutzrechtliche Schutzzonen sind nicht betroffen. Es werden keine naturnahen Flächen zerstört oder beeinträchtigt. Fließgewässer sind nicht betroffen.
- Derzeitig intensive landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit nur durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen (Ackerzahlen im Bereich von 35).
- Das Landschaftsbild ist bereits durch die umgebenden Gewerbebauten sowie die vom Grundstück aus offen einsehbare Bahntrasse und die in Teilen einsehbare Bundesautobahn beeinträchtigt. Durch die umlaufende Eingrünung des Solarparks erfolgt insbesondere für Spaziergänger und Fahrradfahrer auf der Bajuwarenstraße eine optische Aufwertung. Die bestehenden Sichtachsen auf Autobahn und Zugtrasse werden unterbrochen.
- Die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaftsbild durch die PV-Anlage mit Modulen und zugehörigen Gebäuden sowie die Aussiedlerhofstelle kann durch die umlaufende Eingrünung auf ebenem Gelände vergleichsweise gering gehalten werden.
- Die Freizeitnutzung des westlich gelegenen Badesees wird nicht beeinträchtigt.
- Die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage ist aufgrund der im Bebauungsplan festzusetzenden Gründung der Solarmodule mittels Rammfundamenten mit der Sicherung der kartierten Bodendenkmäler auf dem Gelände vereinbar. Durch archäologische Survey-Untersuchung sowie Magnetometerprospektion konnte das Gelände bereits untersucht werden.

Insgesamt liegt ein für die vorgesehene Nutzung geeigneter Standort vor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen zur Baurechtsschaffung für eine Freiflächen Photovoltaik-Anlage geschaffen. Für die Zeit nach Aufgabe der vorgesehenen Nutzung muss im Bebauungsplan die Folgenutzung festgesetzt werden. Die Fläche soll weitgehend wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

5.2. Ausweisung eines Sondergebiets „Landwirtschaft“

Durch die Lage im Großraum München, der Nähe zu München mit günstiger Verkehrsanbindung durch die S-Bahn, ist insbesondere die Ortschaft Heimstetten seit Jahrzehnten stetig gewachsen und als Wohnort beliebt.

Allerdings sind in den beiden Hauptorten der Gemeinde, Kirchheim und Heimstetten, in Teilen noch ländliche Strukturen vorhanden. Einige wenige Landwirte sind in den innerörtlichen Bereichen zumindest noch in Teilen aktiv. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass trotz sorgfältiger Planung das Konfliktpotential für landwirtschaftliche Betriebe durch näher rückende Wohnbebauung, Nachverdichtung und Umnutzung stetig zunimmt. Landwirte fühlen sich mittlerweile räumlich eingeeengt und sehen sich in ihrer Berufsausübung eingeschränkt. Erweiterungsmöglichkeiten sind im Ortskern nicht mehr gegeben.

Daher möchte die Gemeinde die wenigen verbliebenen Landwirte grundsätzlich dabei unterstützen in der Gemeinde weiterhin aktive Landwirtschaft zu betreiben und ihnen die Aussiedlung aus dem Ortskern nicht verwehren.

Da das Gelände in der Vergangenheit im Flächennutzungsplan bereits überplant wurde, hat man den für die Aussiedlung vorgesehenen Bereich im Planungsumgriff belassen und will diesen im Rahmen eines Bebauungsplans städtebaulich überplanen.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet „Landwirtschaft“ finden die Bedürfnisse der lokalen Landwirtschaft besondere Berücksichtigung. Dadurch, dass einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht wird, auszusiedeln kann er sich außerhalb des bebauten Ortes entwickeln. Dadurch wird ihm die Möglichkeit eröffnet seinen Betrieb modern und zukunftsfähig zu halten.

6. Verkehrserschließung

Die Umgriffsfläche grenzt südlich an die „Bajuwarenstraße“ an. Es handelt sich um eine untergeordnete Ortsstraße, die als sog. „Fahrradstraße“ ausgewiesen wurde. PKW- und Motorradverkehr ist auf der Bajuwarenstraße ebenfalls zugelassen, doch muss hier auf Radfahrer besondere Rücksicht genommen werden. Gleichfalls darf die Straße von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzt werden. Die Verkehrsgeschwindigkeit ist auf 30 km/h reduziert.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine vom PKW-Verkehr wenig frequentierte Straße, die keinen Durchgangscharakter aufweist.

Sowohl für den Solarpark als auch für die landwirtschaftliche Hofstelle soll über diese Straße die Haupteerschließung erfolgen. Die vorhandene Baumreihe weist Lücken im Bereich von Feldzufahrten auf, die für die Zufahrten der Sondergebiete weiter genutzt werden können, so dass keine Baumfällungen notwendig sind. Aufgrund der geradlinigen Straßenführung und der

Hochstamm-Allee ohne Büsche im Sichtbereich herrschen gute Sichtverhältnisse beim Ein- oder Ausfahren.

Die Freiflächen-Solaranlagen lösen keine nennenswerten Verkehrsflüsse aus, so dass die Mehrbelastung der Straße als geringfügig einzustufen ist. Durch die Aussiedler-Hofstelle kann jedoch insgesamt von geringfügig vermehrtem landwirtschaftlichem Verkehr auf der Bajuwarenstraße ausgegangen werden.

7. Ver- und Entsorgung

Regenwasser: Das Grundstück ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage mit keinen bis geringfügigen Versiegelungen ist davon auszugehen, dass sich der Zustand auf dem Grundstück deutlich verbessert. Man kann von einer verbesserten Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf der Fläche ausgehen. Die Gefahr von Bodenerosion wird zurückgehen.

Für Bereiche, die in den beiden Sondergebieten versiegelt werden, bestehen in der Münchner Schotterebene sehr gute Voraussetzungen das anfallende Wasser auf dem Grundstück zu versickern.

Schmutzwasser und Frischwasser: Westlich des Grundstücks liegt im Bereich der dort verlaufenden Straße eine Frischwasserleitung, die erweitert und zur Versorgung der Bebauung genutzt werden kann. Der Schmutzwasserkanal des VE I MO (Kommunalunternehmen Ver- und Entsorgung München Ost) befindet sich im Bereich der Bajuwarenstraße. Hier besteht die Möglichkeit die Gebäude direkt anzuschließen.

8. Naturschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Grünordnung hat zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben bereits auf Flächennutzungsplanebene landschaftlich einzubinden.

Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, auf der Fläche selbst sind keine Gehölzbestände vorhanden. Gehölzbestand befindet sich angrenzend im Westen - Ufervegetation des „Heimstettener Sees“ -, im Osten in Form einer fast durchgehenden, gut eingewachsenen Baum-Strauch-Hecke sowie im Norden in Form einer Baum-Reihe (Feld-Ahorne) entlang der Bajuwarenstraße. Die genannten Bestände werden nicht in die Planung einbezogen.

Die im Norden vorhandene Baumreihe an der Bajuwarenstraße ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan zeichnerisch unecht dargestellt (falsche Wegeseite), und wird in diesem Verfahren plandarstellerisch entsprechend den örtlichen Gegebenheiten korrigiert.

Um die Planung landschaftlich einzubinden (gegenüber der freien Landschaft, der Autobahn, der Gewerbegebiete und dem Heimstettener See) sowie als Habitat für verschiedene Tierarten,

wird eine 5 m breite Eingrünung festgesetzt. Die Bindung zum Pflanzgebot wird auf Bebauungsplanebene konkretisiert.

Die umgebende Landschaft ist sehr anthropogen geprägt (Gewerbe, Autobahn, Kiesabbau, Erholungs-See). Grundsätzlich ist das Gebiet, mit großer Ausnahme des Heimstettener Sees, nicht natur- oder artenschutzrechtlich hochwertig einzustufen, allerdings können im Geltungsbereich artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Charaktereigenschaft der Planungsfläche (große Ackerfläche) entstehen.

Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wurde daher von der Gemeinde als wichtig empfunden und beauftragt. Das Gutachten wird vom Büro Schreiber (Neu-Ulm) erstellt, die Ergebnisse stehen noch aus und werden im entsprechenden parallellaufenden Bebauungsplanverfahren eingearbeitet. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sollen mögliche Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz sicher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der nahen Umgebung keine Regionalen Grünzüge, keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- sowie (Trink-)Wasserschutzgebiete und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet verzeichnet. Auch sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Schutzgebietsausweisungen oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche (u.a. Biotope) sind nicht von der Planung betroffen.

Eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) für das Vorhaben auf der gesamten Änderungsfläche wurde durchgeführt – die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung und die anschließend zu erfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet ziehen z.T. Bodenversiegelungen nach sich. Aufgrund dieser Versiegelungen des Bodens erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, weswegen der Versiegelungsgrad noch nicht bestimmt werden kann. Die genaue Art, Größe und Lage der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ermittelt.

9. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

10. Immissionsschutz

Im März 2023 wurde bereits ein Blendgutachten für die oft favorisierte Südausrichtung der Module erstellt. Die potentielle Blendwirkung wurde dabei als „geringfügig“ klassifiziert, so dass der Betrieb einer Freiflächen PV-Anlage nicht mit negativen Blendungen für Dritte verbunden ist.

Während eine Freiflächen PV-Anlage im ordnungsgemäßen Betrieb keine Lärm-Emissionen verursacht, kann die Aussiedlerhofstelle durch Tätigkeiten, die ein landwirtschaftlicher Betrieb üblicherweise durchführt, durchaus zeitweise Lärm verursachen, z.B. durch Ladevorgänge und Fahrzeugbewegungen. Der Standort liegt außerhalb von Wohnsiedlungen und birgt diesbezüglich kein Potenzial für Konflikte.

Da Geruchsemissionen an diesem Standort nicht erwünscht sind, um den Badensee nicht zu belasten, will die Gemeinde Stallhaltung auf Bebauungsplan-Ebene als Nutzungsart ausschließen.

11. Bodendenkmäler

Im nördlichen Bereich des Umgriffs befinden sich folgende kartierte Bodendenkmäler, die in der Planzeichnung dargestellt sind:

D-1-7836-0348: Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Siedlung, Körper- und Brandgräber der frühen römischen Kaiserzeit.

D-1-7836-0377: Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, zudem Körpergräber der frühen und mittleren Bronzezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit und Bestattungsort mit Kreisgräben und Körpergräbern vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters.

Um dem Schutz der Bodendenkmäler gerecht zu werden, wurde auf dem gesamten Grundstück im März 2023 eine Untersuchung mittels Magnetometerprospektion durchgeführt. Auf Teilen des Geländes erfolgte eine archäologische Survey-Untersuchung. Die Archäologische Survey-Untersuchung wird im August/September 2023 vervollständigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden auf Bebauungsplan-Ebene betrachtet.

12. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB

12.1 Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Das Grundstück wird aktuell ausschließlich als landwirtschaftliche Feldfläche genutzt. Bestandsgehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die Umgriffsfläche stellt aktuell mit Ackerzahlen um die 35 keine hochwertige Ertragsfläche für die Landwirtschaft dar.

Durch die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage im **Sondergebiet Erneuerbare Energien** bestehen gute Aussichten auf Erholung des Bodens. Auch sind auf dem Grundstück geringfügige Erträge im Rahmen der extensiven Bewirtschaftung während der Nutzung als PV-Anlage möglich (z.B. durch 1- bis 2-schürige Mahd pro Jahr).

Der größte Teil der Umgriffsfläche wird der Landwirtschaft lediglich für die Dauer der Nutzung als Freiflächen PV-Anlage entzogen. Nach Aufgabe dieser Nutzung kann die Fläche anschließend wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Dauerhafte Versiegelungen, die nicht mehr rückgebaut werden, z.B. das Betriebsleiterwohngebäude, sowie der umlaufende Grüngürtel, der nach Nutzungsaufgabe ebenfalls bestehen bleibt, spielen bezogen auf die Gesamtfläche eine vergleichsweise untergeordnete Rolle.

Im **Sondergebiet Landwirtschaft** gewährt die Aussiedlung eines bisher innerörtlich gelegenen Betriebs einem Heimstettener Landwirt die Möglichkeit einer dauerhaft konfliktfreien Bewirtschaftung seiner Hofstelle und die Chance zum Aufbau eines modernen und zukunftsfähigen Betriebs. Dies wird ihm im Ortskern aufgrund umgebender Wohnbebauung und fehlender Ex-

pansionsmöglichkeiten zunehmend verwehrt. So ist die Flächennutzungsplan-Änderung langfristig auch mit einem positiven Aspekt zur Stärkung der örtlichen Landwirtschaft verbunden.

12.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Kirchheim geprüft.

Insgesamt ist die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage mit geringen Bodenversiegelungen verbunden. Die Bodenfläche wird durch die Umnutzung weitgehend natur- und artenschutzrechtlich aufgewertet, die Gefahr von Bodenerosion grundsätzlich reduziert. Für die Zeit der Nutzungsdauer als PV-Anlage kann sich der Boden von der extensiven Bewirtschaftung erholen und im Anschluss wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Durch die neuen Nutzungen wird auch dauerhafte Bebauung entstehen, die nicht wieder rückgebaut wird. Die Aussiedlung der Hofstelle könnte über Privilegierung nach § 35 BauGB jedoch auch an anderer Stelle im Außenbereich entstehen, die natur- und artenschutzrechtlich höher einzustufen sind, als der gewählte Standort.

13. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone

Aufgrund der Lage an A99 gibt es gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszone, deren Einhaltung bei Entwicklung der Sondergebiete und deren Bebauung zu beachten ist. Die Anbauverbotszone ist mittels Symbol in den Flächennutzungsplan eingetragen, um auf ihre Existenz hinzuweisen, da aufgrund des Maßstabs und der nicht exakten Lageeintragung der Straßenkanten auf dieser Planungsebene keine präzise Verortung erfolgen kann. Eine genauere Betrachtung der Anbauverbotszone erfolgt im Bebauungsplan.

Anbauverbotszone für bauliche Anlagen an der Bundesautobahn A 99 gem. § 9 Abs. 1 FStrG:

Bauverbot für Hochbauten jeder Art welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden im Abstand von **40 m**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahndecke.

Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen entlang der Bundesautobahn A99 gem. § 9 Abs. 2 FStrG:

Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu **100 Meter**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Aufgestellt:

Maximilian Böttl
1. Bürgermeister
Gemeinde Kirchheim bei München

Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
Anger Groh Architekten