

Bebauungsplan Nr. 107/H:

„Solarpark Heimstetten“

Gemeinde Kirchheim b. München

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom

16.05.2023

Begründung

Inhalt:

- 1. Anlass**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung**
- 4. Städtebauliche Begründung / Zielsetzung**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.1 Sondergebiet 1, Erneuerbare Energien
 - 5.2 Sondergebiet 2, Erneuerbare Energien
 - 5.3 Sondergebiet 3, Landwirtschaft
- 6. Höhenlage, Geländeänderungen und Einfriedungen**
- 7. Immissionsschutz: Blendung, Lärm, Gerüche**
- 8. Baudenkmäler, Sichtachsen, Fernwirkung**
- 9. Anlagenverbotszone an der BAB 99**
- 10. Erschließung**
 - 10.1 Verkehrserschließung
 - 10.2 Regenwasser
 - 10.3 Einspeisung
 - 10.4 Frischwasser und Schmutzwasserkanal
- 11. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB**
 - 11.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft
 - 11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
 - 11.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz
- 12. Grünordnung (inkl. Artenschutz, Eingriffsregelung)**
- 13. Anhänge zum Bebauungsplan**

1. Anlass

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 Betriebsleiterwohnhaus entstehen. Gleichzeitig soll in einem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des Geländes Baurecht für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Gehöfts aus dem Heimstettener Ortskern geschaffen werden. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat zu diesem Zweck in der Gemeinderatsitzung am 07.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 107/H „Solarpark Heimstetten“ aufzustellen.

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Erding wurde mit der Planung beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die betreffende Grundstücksfläche liegt westlich der Ortschaft Heimstetten und befindet sich in Privatbesitz. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist für die Photovoltaik-Nutzung aufgrund ihrer Lage an Bundestautobahn und Bahntrasse ohne Verschattungen grundsätzlich gut geeignet. Regionale Grünzüge werden von der Planung nicht berührt.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Umgriffsfläche als „Sondergebietsfläche für Freizeit und Erholung“ dargestellt. Im nördlichen Teil sind Bodendenkmäler eingetragen, 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-Mühldorf. Westlich angrenzend liegt das überörtliche Erholungsgebiet Heimstettener See. Nördlich verläuft auf der Bajuwarenstraße ein regionaler Radweg in Ostwest-Richtung. Nördlich daran schließt Fläche für die Landwirtschaft an.

Die aktuelle Darstellung im FNP stimmt nicht mit den vorgesehenen Nutzungen überein.

Um das Baurecht für die geplante Freiflächen PV-Anlage sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle herzustellen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim bei München zeitgleich im Parallelverfahren geändert (33. Änderung „Solarpark Heimstetten“).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab

3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

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

Lage: Das Grundstück befindet sich westlich der Ortschaft Heimstetten. Es grenzt südlich an die Ortsstraße Bajuwarenstraße an. Westlich befindet sich der Heimstettener Badesee, östlich die Bundesautobahn 99. Im Süden verläuft eine DB-Trasse. Die Fläche wird derzeit als Feldfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist augenscheinlich kein Gefälle auf. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 248.912 m². Davon wurden festgesetzt:

ca. 207.428 m ²	als Sondergebiet 1, Erneuerbare Energien
ca. 14.732 m ²	als Sondergebiet 2, Erneuerbare Energien
ca. 17.047 m ²	als Sondergebiet 3, Landwirtschaft
ca. 125 m ²	als private Zufahrtsfläche
ca. 9.580 m ²	als private Grünfläche. 2.210 m ² dieser Fläche wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: Bajuwarenstraße mit einseitiger Feldahornalleepflanzung zwischen Fußweg und Fahrbahn. Die als „Fahrradstraße“ ausgewiesene Zubringerstraße zum Badesee ist

eine Gemeindestraße. Hinter der Bajuwarenstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte Felder an. In weiterer Entfernung 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 99.

Westen: Öffentliche Straße als Zubringerstraße zum Heimstettener See sowie daran anschließend Freizeitfläche des Erholungsgebiets Heimstettener See mit Liegewiesen, Parkplatz, Restaurant und Gebäuden für die Wasserwacht.

4. Städtebauliche Begründung / Zielsetzung

Die Gemeinde Kirchheim bei München möchte den Ausbau erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet fördern und beschleunigen. Der Bebauungsplan „Solarpark Heimstetten“ soll einen Beitrag zu mehr Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern leisten und den Klimaschutz auf kommunaler Ebene vorantreiben. Die ausgewählte Fläche ist in Privatbesitz und aufgrund ihrer Lage an Autobahn und Bahntrasse für die vorgesehene Nutzung geeignet. Die Nähe zu umgebenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie zu in Planung befindlichen Stadtentwicklungsprojekten wie den „Campus Heimstetten“ auf der Südseite der Bahntrasse ist ein weiterer wichtiger Standortfaktor, der insbesondere eine Direktvermarktung des gewonnenen Stroms ermöglicht.

Folgende Standortfaktoren begünstigen das Vorhaben der Freiflächen Photovoltaik-Anlage am gewählten Standort:

- Lage direkt an Autobahn und Bahntrasse, Umgriff ohne bedeutsamen Bezug zu Wohnsiedlungen.
- Südorientierung der Modultische möglich, Blendung gutachterlich unproblematisch
- Möglichkeit der Anbindung an das Stromnetz, Direktvermarktung des Stroms aufgrund der Nähe zu umliegenden Gewerbe-, Industriegebieten sowie städtebaulichen Projekten der Gemeinde Kirchheim (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 Bundesau-

tobahn 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 vergleichsweise gering gehalten werden.
- Die Freizeitnutzung des westlich gelegenen Badesees wird nicht beeinträchtigt.
- Die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage ist aufgrund der festgesetzten 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 (teil-)untersucht werden.

Insgesamt liegt ein für die vorgesehene Nutzung geeigneter Standort vor. Im Bebauungsplan wird Baurecht für eine Freiflächen Photovoltaik-Anlage samt einem damit in Zusammenhang stehenden Betriebsleiter- und Wirtschaftsgebäude geschaffen. Die Nutzungsdauer und der Rückbau der baulichen Anlagen in SO1 nach Betriebsende werden dabei privatrechtlich vereinbart. Für die Zeit nach Aufgabe der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung ist die Folgenutzung festgesetzt. Das Grundstück wird wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.



Luftbild mit Geltungsbereich (Darstellung in orange), ohne Maßstab

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Sondergebiet 1, Erneuerbare Energien:

Im Bereich des Sondergebiets SO1 ist gem. § 11 BauNVO eine freistehende Photovoltaik-Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie festgesetzt.

Zur Anlage zählen insbesondere PV-Module, die den Hauptteil der Fläche beanspruchen. Zusätzlich sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb und der Nutzung des Sondergebiets als Freiflächen PV-Anlage dienen und dies unterstützen. Diese baulichen Anlagen nehmen nur einen untergeordneten Teil der Fläche ein. Beispielsweise können dies sein: Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Aber auch Gebäude zur Energiespeicherung sind zulässig.

Grundfläche: In SO1 wurde eine Grundfläche von 103.700 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ < 0,5, bezogen auf die Fläche des SO1 von 207.428 m². Festgesetzte Grünflächen sind in die Berechnung nicht einzubeziehen. Die Fläche der Solarmodule ist in senkrechter Projektion zum Untergrund anzusetzen, ebenso die Fläche von zulässigen Gebäuden, z.B. Trafogebäuden. Da Servicewege zwischen den Modulreihen nicht versiegelt werden dürfen und extensiv bewirtschaftet werden, sind diese nicht zur Grundfläche zu rechnen.

Bauliche Anlagen haben innerhalb der mit Plansymbol A.03 dargestellten Baugrenzen zu liegen. Servicewege dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden. Die Verteilung der möglichen Standorte von Modulen und Gebäuden ist im Baufeld nach Notwendigkeit wählbar, doch muss der vorgeschriebene Schutzabstand der vorhandenen Mineralölleitung im Osten von Gebäuden beachtet werden. Bauliche Anlagen dürfen in besagter Schutzzone nicht errichtet werden. Gehölzpflanzung und die Errichtung des Zaunes müssen mit der Betreiberfirma der Mineralölleitung abgestimmt werden.

Für PV-Module wurde eine maximal zulässige Tischneigung von 27° sowie eine maximale Modulhöhe von 3,50 m festgesetzt. Aufgrund der umlaufenden Eingrünungsmaßnahmen und des ebenen Geländes ist daher nicht mit einer optischen Beeinträchtigung der Umgebung durch die Module zu rechnen. Ein Bodenabstand von mind. 0,8 m und 3 m breite Streifen zwischen den Modulen gewährleisten für die extensive Bewirtschaftung ausreichend Belichtung unterhalb der Module. Bei Beweidung können Schafe unter dieser Höhe ungehindert passieren.

Für mögliche Gebäude wurde eine maximale First- und Wandhöhe von 5 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

5.2 Sondergebiet 2, Erneuerbare Energien

Das Sondergebiet 2 ist mit dem Sondergebiet 1 eng verknüpft. Vorgesehen ist, dass beide Flächen dem gleichen Unternehmen dienen, sich aber durch die zulässige Nutzung voneinander abgrenzen. Im Sondergebiet 2 sind keine PV-Module der Freiflächen PV-Anlage zulässig (PV-

Module auf Dächern sind allerdings zulässig). Das Gelände ist für ein Betriebsleiterwohngebäude mit betrieblichen Büroflächen sowie dessen Nebenanlagen vorgesehen. Zudem sind Nutzungen zulässig, die den Betrieb der PV Anlage oder die Geländebewirtschaftung/ Beweidung in SO1 unterstützen.

Das Betriebsleitergebäude soll dem Schutz der Anlage dienen und durch den Wohnsitz des verantwortlichen Betriebsleiters der Anlage eine weitgehend ständige Präsenz auf dem Gelände sicherstellen. Auf diese Weise kann ein hoher Grad an Sicherheit erreicht werden, den eine Zaunanlage allein auf dem weitläufigen Gelände nicht gewährleisten könnte.

Da die Eingrünungsmaßnahmen einen sehr guten Sichtschutz für die PV-Anlage darstellen und sich das ebene Gelände weitläufig und von außen weitgehend uneinsehbar präsentiert, ist allein die Präsenz eines Wohnhauses, das sich innerhalb der Eingrünung befindet, mit einer abschreckenden Wirkung verbunden. Das Risiko für Diebstahl von Anlagenteilen sowie Vandalismus wird reduziert.

Durch die Möglichkeit der Verortung von Verwaltungs- und Büroräumen auf dem Firmengelände bleibt der Firmensitz mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Gemeinde Kirchheim. Auf diese Weise können vor Ort Arbeitsplätze entstehen. Von hier aus soll die Verwaltung und Vermarktung der erzeugten Energie bewerkstelligt werden und auch die Speicherung von Stromüberschuss gesteuert werden. Der Betreiber spielt zudem mit dem Gedanken in die Wasserstoff-Erzeugung einzusteigen. Diese Technologie erfordert ein hohes Maß an Betreuung und Überwachung vor Ort.

Durch die Möglichkeit in SO2 betriebliche Nebenräume zu errichten, können notwendige Ersatzteile für die Anlage sowie Equipment für Beweidung und Anlagenpflege (Futter, Weidezäune, Werkzeuge, etc.) vor Ort gelagert werden. Gebäude oder Gebäudeteile zu diesem Zweck sind innerhalb der Baugrenzen von SO2 zulässig. Auf diese Weise wird die Bebauung auf dem Grundstück kompakt gehalten und einer Zergliederung mit auf der Grundstücksfläche verteilten Baukörpern vorgebeugt.

Um die Gebäude in einer umgebungsverträglichen Dimension zu halten, wurde eine maximale Grundfläche festgesetzt. Wand- und Firsthöhe wurden begrenzt sowie die Dachform vorgeschrieben. Da es sich hier um eine Solitäranlage handelt, soll neben dem Satteldach auch die Dachform des Walmdachs zulässig sein.

5.3 Sondergebiet 3, Landwirtschaft

Mit dem Sondergebiet 3 soll eine Fläche geschaffen werden, die die Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle aus dem Ortskern Heimstetten ermöglicht. Im inzwischen eng bebauten Ortskern bestehen für den landwirtschaftlichen Betrieb langfristig keine Erweiterungsmög-

lichkeiten. Schädliche Emissionen aus dem Betrieb führen in vergleichbaren Situationen langfristig zu Konflikten mit der umliegenden Wohnbebauung.

Im Außenbereich wäre für diese Hofstelle eine Privilegierung nach § 35 BauGB möglich. Da die Fläche aber im aktuellen Flächennutzungsplan nicht mehr als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, soll hier dem Landwirt, der gleichzeitig der Grundstückseigentümer ist, über das Instrument des Bebauungsplans die Aussiedlung aus der Ortsmitte ermöglicht werden. Zulässig sind hier sämtliche Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Stallgebäude zur Viehhaltung werden allerdings nicht zugelassen, um Geruchsimmissionen im Bereich des Heimstettener Badesees, die den Freizeit- und Erholungswert beeinträchtigen könnten, zu vermeiden. Analog zu einer Hofstellenaussiedlung in den Außenbereich nach § 35 BauGB soll auch hier die Möglichkeit bestehen, eine Wohnung für den Landwirt zu errichten.

Auch hier wurden maximale Wand- und Firsthöhen fest vorgeschrieben, um einerseits Gebäude zu errichten, die für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, andererseits eine lokaltypische Höhenentwicklung für landwirtschaftliche Gebäude nicht übersteigen. Als Dachform ist hier das Satteldach zulässig. Die Baugrenzen wurden so ausgebildet, dass eine geschützte Mehrseit-Hofanlage errichtet werden kann.

6. Höhenlage, Geländeänderungen und Einfriedungen

Geländeänderungen sind für den Bau der PV-Anlage grundsätzlich nicht notwendig. Die Module selbst werden mittels Rammfundamenten im annähernd ebenen Gelände gegründet. Geländeänderungen bis zu 30 cm vom bestehenden Gelände sind jedoch grundsätzlich zulässig, um z.B. punktuell Unebenheiten auszugleichen. Auch im Bereich von zulässigen Gebäuden können geringfügige Geländeänderungen bis zu 30 cm notwendig werden, insbesondere dort, wo für die Erdgeschoss-Ebene zum Schutz vor Starkregenereignissen eine Erhöhung zum Untergrund eingeplant wird.

Die drei Sondergebiete sollen nach außen eingefriedet werden. Diese Maßnahme dient der Sicherung des Geländes vor Diebstahl und Vandalismus. Hierzu wurde eine Zaunlinie mit Planzeichen A.04 festgesetzt. Diese Linie darf nach Notwendigkeit ins Innere des Geländes verschoben werden. Keinesfalls darf sie in Richtung der Umgriffs-Außengrenze verschoben werden, damit Grünflächen bzw. festgesetzte Ausgleichsflächen nicht durch die Zaunführung beeinträchtigt werden. Zusätzlich wurden Festsetzungen zur Art des Zauns (Maschendraht- oder Stabgitter), zur Zaunhöhe (max. 2,50 m über Gelände) sowie ein minimaler Abstand der Zaungitter zum Gelände von 15 cm festgesetzt. Kleintiere sollen den Zaun ungehindert passieren können, weswegen auch Mauern als Einfriedung unzulässig sind.

7. Immissionsschutz: Blendung, Lärm, Gerüche

Im März 2023 wurde durch die Fachfirma SolPEG ein Blendgutachten erstellt. Dieses ist dem Bebauungsplan als fester Bestandteil angefügt. Die Gutachter untersuchten die favorisierte

Südausrichtung der Module. Die potentielle Blendwirkung an exemplarischen Messpunkten wurde dabei als „geringfügig“ klassifiziert. Sollte die Ausrichtung der Solarmodule im Rahmen der weiteren Planungen von der im Gutachten untersuchten abweichen, muss die neue Richtung mit ggf. abweichenden Rahmenbedingungen erneut gutachterlich auf Blendung untersucht werden und bei Bauantrag oder auch im Freistellungsverfahren nachgewiesen werden.

Während die 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, birgt diesbezüglich kein Potenzial für Konflikte. Der Landwirt, der Betriebsleiter der PV-Anlage sowie der Grundstückseigentümer sind zudem in diesem speziellen Fall die gleiche Person.

Da Geruchsemissionen an diesem Standort nicht erwünscht sind, um den Badesee nicht zu belasten, wurden Stallgebäude zur Tierhaltung in SO3 ausgeschlossen.

8. Baudenkmäler, Sichtachsen, Fernwirkung

Baudenkmäler werden durch die Freiflächen-PV-Anlage nicht berührt. Auch sind keine erhaltenswerten Sichtachsen von der Maßnahme betroffen.

Aufgrund der ebenen Topografie der Münchner Schotterebene und der lückenlosen Eingrünung kann grundsätzlich nicht von einer beeinträchtigenden Fernwirkung der Solarmodule ausgegangen werden.

Eine optische Beeinträchtigung für die Bewohner von Heimstettener Wohngebieten ist nicht gegeben, da sich die Wohngebiete östlich der Autobahntrasse hinter einem bewachsenen Wall befinden, so dass keine Sichtbeziehung zum Gelände besteht.

Südlich der Bahntrasse befinden sich Gewerbebauten im Gewerbegebiet beidseitig der Feldkirchener Straße (Bebauungsplan Nr. 76 /H), die in geringem Umfang aufgrund mehrgeschossiger Bauweise eine Sichtbeziehung nach Norden zur PV-Anlage aufweisen.

Für Fußgänger und Radfahrer auf der Bajuwarenstraße wirkt sich die Solaranlage mit ihrer umlaufenden Eingrünung optisch positiv aus, da die bestehenden Sichtbeziehungen auf Autobahn und Zugtrasse unterbrochen werden.

9. Anlagenverbotszone an der BAB 99

Gemäß Art. 23 BayStrWG besteht entlang Bundesautobahnen eine Anbauverbotszone von 40 m, gemessen ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn. Diese gesetzlich eingeführte Zone soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten, gute Sichtverhältnisse fördern und Verkehrsgefährdungen reduzieren. Laut Art. 23 Abs. 3 BayStrWG können die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans der Anbaubauverbotszone widersprechen, wenn

dieser unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Dies soll im Laufe des Verfahrens geschehen.

In vorliegender Planzeichnung wird die Anbauverbotszone im Wesentlichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten, da im Osten des Geländes hauptsächlich Grünflächen von der Zone überstrichen werden. Allerdings befindet sich der nordöstliche Teil des festgesetzten Zauns in dieser Zone. Der geringfügige Teil des Baufelds, der in der Anbauverbotszone liegt, befindet sich ausschließlich in SO1. Die hier platzierte PV-Anlage wird nach Beendigung der Laufzeit komplett wieder rückgebaut.

Die konkrete Einzelfallbeurteilung sowie die zwingend vorzusehenden Nebenbestimmungen im Verwaltungsverfahren machen einen gesonderten Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich. Bei entsprechender Planreife kann das Antragsverfahren auch parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

10. Erschließung

10.1 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.

Ein von der Fahrbahn durch eine Baumreihe abgesetzter Fußweg grenzt direkt an die Umgriffsgrenze.

Die Bajuwarenstraße wird hauptsächlich von Radfahrern und PKWs als Zufahrtsstraße zum Erholungsgebiet des Heimstettener Sees genutzt. Auch Fußgänger und Spaziergänger nutzen die Straße, die zudem als überörtliche Radfahrstrecke entlang der S-Bahntrasse fungiert. 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 Haupterschließung erfolgen. Dabei werden bereits vorhandene Feldzufahrten in den Lücken der bestehenden Baumreihe weiter genutzt, so dass keine Baumfällungen notwendig sind. Aufgrund der geradlinigen Straßenführung und der Feldahorn-Allee (Hochstamm) ohne Büsche oder ähnlichem im Sichtbereich herrschen gute Sichtverhältnisse beim Ein- oder Ausfahren.

Untergeordnete Zugänge, die möglicherweise aus Pflege- oder Brandschutzgründen notwendig sind, können von den teilweise asphaltierten Wegen an der Ost- und Westseite des Geländes aus erfolgen.

Der Solarpark löst bei Normalbetrieb keine nennenswerten Verkehrsflüsse aus, so dass die Mehrbelastung der Straße hier als geringfügig einzustufen ist. Durch das Betriebsleiterhaus mit Firmenbüro entstehen geringfügige Verkehrsbewegungen, die vornehmlich aus dem privaten Bereich stammen. Landwirtschaftlicher Verkehr, der aktuell aufgrund von Feldbewirtschaftung im Umgriff entsteht, entfällt bei Entstehung des Solarparks. Durch die Aussiedler-Hofstelle kann jedoch insgesamt von geringfügig vermehrtem landwirtschaftlichem Verkehr auf der Bajuwarenstraße ausgegangen werden.

10.2 Regenwasser

Das Grundstück ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die festgesetzte extensive Nutzung mit nur 1- bis 2-maliger Mahd jährlich und/oder Beweidung in SO1 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 deutlich zurückgehen.

10.3 Einspeisung

Die Möglichkeit der Netz-Einspeisung in das überörtliche Stromnetz wurde geprüft und ist gegeben. Die notwendigen Kapazitäten im etwa 600 m entfernten und in nordwestlicher Richtung gelegenen Umspannwerk Aschheim sind vorhanden und reserviert. Aufgrund räumlicher Nähe zu umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie zu Standorten, die zukünftig städtebaulich entwickelt werden (z.B. Campus Heimstetten), strebt der Betreiber eine Direktvermarktung des erwirtschafteten Solarstroms im Gemeindegebiet Kirchheim und darüber hinaus an. Auf diese Weise profitieren Bewohner und Gewerbetreibende in der Gemeinde direkt vom Solarpark Heimstetten.

10.4 Frischwasser und Schmutzwasserkanal

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 in SO2 und SO3 anzuschließen.

11. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:

11.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft 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 über viele Jahre hinweg bestehen gute Aussichten auf Erholung des Bodens. Dies wird durch extensive Bewirtschaftung ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden gefördert. Auch sind auf dem Grundstück geringfügige Erträge im Rahmen der extensiven Bewirtschaftung während der Nutzung als PV Anlage möglich (1- bis 2-schürige Mahd pro Jahr).

Der größte Teil der Umgriffsfläche wird der Landwirtschaft lediglich für die Dauer der Nutzung der Freiflächen PV-Anlage entzogen (SO1). Ein geringer Teil der Fläche im Norden (SO2 und SO3) wird dauerhaft für die Feldbewirtschaftung verloren gehen. Ebenso wird die umlaufende Eingrünung des Geländes nicht mehr zur Landwirtschaft rückgeführt, sondern Vögeln und anderen Kleintieren weiterhin Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die hier festgesetzten Gehölzpflanzungen werden allerdings nach Rückbau der Anlage Windschutz für das nun innenliegende Feld darstellen und auf diese Weise der Bodenerosion entgegenwirken.

Die Aussiedlung seines bisher innerörtlich gelegenen Betriebs gewährt einem Heimstettener Landwirt die Möglichkeit einer dauerhaft konfliktfreien Bewirtschaftung seiner Hofstelle. Dies wird ihm im Ortskern aufgrund Wohnbebauung und fehlender Expansionsmöglichkeiten zunehmend verwehrt.

Durch die PV-Anlage werden keine Feldzugänge für umliegende Felder beeinträchtigt oder gesperrt. Auf zu dulddende Staubemissionen durch umliegende Feldbewirtschaftung wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Nachteilige Verschattungen für angrenzende Felder sind nicht erkennbar.

11.2 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 bei München geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- In SO1 finden keine Bodenversiegelungen statt, da die Module ausschließlich mittels Rammfundamenten gegründet werden. Die Versiegelungen im Bereich von zulässigen Gebäuden (z.B. Trafogebäude) machen einen untergeordneten Anteil aus. Sämtliche bauliche Anlagen in SO1 werden nach Beendigung der Nutzungsdauer der PV-Anlage zu 100% rückgebaut und rückstandsfrei wieder der Landwirtschaft zugeführt.
- Die Gebäude in SO2 und SO3 bleiben zwar langfristig bestehen, machen aber einen vergleichsweise geringen Flächenanteil aus. Die GRZ liegt in SO2 knapp unter 0,1 und in SO3 im Bereich von 0,27. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen mit festgesetzten Maßnahmen dauerhaft ausgeglichen. Der Aussiedlerhof wäre im Zuge einer Privilegierung auch an anderer Stelle im Außenbereich zulässig.
- Die Gefahr von Bodenerosion durch Wind wird durch den Betrieb der PV-Anlage in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen stark reduziert.
- Durch den Solarpark und die Aussiedlerhofstelle werden keine neuen Verkehrswege notwendig. Die Verkehrserschließung ist bereits vorhanden und muss auch nicht ausgebaut werden.

11.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Das Projekt als solches unterstützt die Klimapolitik der Bundes- und Landesregierung, die den Ausbau von erneuerbaren Energien vorantreiben möchte, um den Gebrauch fossiler Energieträger zu reduzieren.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt, müssen keine naturnahen Flächen herangezogen werden. Das Projekt ist nicht mit großflächigen Versiegelungen verbunden. Die Module der PV-Anlage einschließlich der zugehörigen Gebäude werden nach Nutzungsende vollständig rückgebaut und die Fläche wieder der Landwirtschaft zugeführt. Allein der Aussiedlerhof (in SO3) sowie die Gebäude in SO2 (Betriebsleiterhaus mit Nebengebäuden) bleiben dauerhaft bestehen. Der Aussiedlerhof würde über Privilegierung nach § 35 BauGB auch an anderer Stelle Versiegelungen auslösen. Der umlaufende Grüngürtel bleibt auch nach Rückbau der PV-Anlage dauerhaft bestehen.
- Extensive Bewirtschaftung auf der Solarmodulfläche (SO1), vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
- Festsetzung eines umlaufenden Eingrünungsgürtels mit hochwertiger Gehölzbepflanzung, die den Standortanforderungen gerecht wird.

12. Grünordnung (inkl. Artenschutz, Eingriffsregelung)

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben städtebaulich und landschaftsräumlich einzubinden.

Die Bebauungsplanfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist auf der gesamten Fläche nicht vorhanden. Angrenzende Gehölzbestände werden nicht in die Planung einbezogen.

Zur Einbindung in die Landschaft, als Habitat für verschiedene Tierarten sowie zur Minderung der Einsehbarkeit des Gebietes wird im Bebauungsplan eine 5 m breite Eingrünung in alle Himmelsrichtungen festgesetzt.

Im Norden wird in der Eingrünungsfläche zunächst ein 2 m breiter Extensiv-Blühstreifen mit einer Baumreihe aus Feldahornen - analog zur bestehenden Baumreihe entlang der Bajuwarenstraße, so dass in diesem Fuß- und Radweg-Bereich eine Allee entsteht - hergestellt. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung des Straßenraumes sowie der Eingrünung des Baugebietes an geeigneter Stelle.

Im bauseitlichen Anschluss daran wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgelegt, der durchgehend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern bepflanzt sowie mit einer artenreichen Untersaatmischung angesät und extensiv gepflegt wird. Diese Strauchpflanzungen sind ebenso im Westen, Osten und Süden des Bebauungsplans je als 5 m breiter Grünstreifen festgelegt. Die Strauchpflanzungsdichte der Eingrünung wird mit 75 % festgelegt, da zum einen der Grünstreifen für Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden muss und zum anderen im Süden - entlang der Bahntrasse – in Abstimmung mit dem Bund Naturschutz partiell Maßnahmen für den Artenschutz Eidechsen festgesetzt werden (Schaffung von Totholz- oder Steinhäufen).

Um eine Durchgrünung im Sondergebiet SO1 (Photovoltaik-Fläche) zu gewährleisten, ist die gesamte Fläche unter den PV-Modulen mit einer artenreichen autochthonen Saatgutmischung als Extensivgrünland anzusäen und entsprechend extensiv zu pflegen. Die Kombination aus dem Einbringen der PV-Stützen als Ramppfähle, der Vermeidung von Versiegelung, sowie die Ansaat der Fläche soll die bestehende Erosion eindämmen und Lebensraum bieten.

Für die nicht überbaubaren Flächen im SO2 und SO3 sind entsprechend der Grundstücksgrößen Baumpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten festgesetzt. Alle anderen Flächen soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, sind zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

Die durch Planzeichen sowie durch textliche Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind in einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) vorzusehen. Durch Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen (mind. 15 cm Abstand) werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden.

Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung des Außenbereiches sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

Artenschutz

Aufgrund des Gebietscharakters und der Nutzung der Fläche können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) nicht komplett ausgeschlossen werden. Die Gemeinde hat daher in Abstimmung mit der UNB das Büro Schreiber (Neu-Ulm) mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Schwerpunkt auf bodenbrütende Vogelarten beauftragt. Das Gutachten wird aktuell erstellt. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ausgewertet und ggfs. in die Planung eingearbeitet.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden.

Für die Flächen SO2 und SO3 (Sondergebiete mit Bebauung) wird die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ behandelt. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsbedarfes und Festlegung der Ausgleichsfläche mit ca. 2.210 m² ist im beiliegenden Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches in der Eingrünungsfläche erbracht. Die Eingrünungsfläche soll als Ökokontofläche eingerichtet werden, so dass für künftige Bauvorhaben noch Ausgleichsflächen vom diesem Ökokonto zur Verfügung stehen. Somit werden für Ausgleichszwecke extern benötigte, gute landwirtschaftliche Böden verschont und die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes im SO1 (Photovoltaikfläche) wird das Hinweisschreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021) herangezogen. Unter Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen für Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen ist keine Ausgleichsflächenbedarf für die Errichtung der PV-Fläche SO1 notwendig.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

13. Anhänge zum Bebauungsplan

Folgende Unterlagen sind dem Bebauungsplan als Anhang angefügt:

- SolPEG GmbH, Hamburg: SolPEG Blendgutachten Solarpark Heimstetten, Analyse der pot. Blendwirkung der geplanten PV Anlage Heimstetten; Bericht vom 06.03.2023
- Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Heimstetten, Magnetometerprospektion; Bericht vom 07.03.2023.
- Dr. Anja Pütz, Aschheim b. München: Archäologischer Geländesurvey mit Metallsondenbegleitung; Bericht vom 28.03.2023
- Büro Schreiber, Neu-Ulm: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; aktuell werden noch Vogelkartierungen (Bodenbrüter) durchgeführt. **Das Gutachten wird noch erstellt und im Laufe des Verfahrens ergänzt**; Die Ergebnisse werden nach Fertigstellung entsprechend in die Planung eingearbeitet.
- B.A.U.M. Consult GmbH, München in Zusammenarbeit m. der Forschungsgesellschaft für Energiewirtschaft mbH, München: Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis München und die fünf beteiligten Gemeinden Baierbrunn, Gräfelfing, Kirchheim b.München, Schäftlarn und Unterföhring; v. 30.07.2013

Aufgestellt:

Kirchheim b. München, den

Erding, den

Maximilian Böttl

1. Bürgermeister

Gemeinde Kirchheim b. München

Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN