

# 33. Änderung des Flächennutzungsplans“

Gemeinde Kirchheim b. München

---

## Umweltbericht

### Verfasser und Architekt:

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
08081 60 444 0 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Fassung vom

**25.02.2025**

## **Umweltbericht**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **1. Einleitung**

1.1 Inhalt und Ziele der 33. Änderung des Flächennutzungsplans

1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

#### **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung**

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

3.2 bei Durchführung der Planung

#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes**

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Flächennutzungsplans (Minimierungsmaßnahmen)

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und -maßnahmen)

#### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

#### **6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)**

#### **7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

#### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB**

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele der 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Die Gemeinde Kirchheim b. München beabsichtigt die 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für eine Fläche westlich der Ortschaft Heimstetten, zwischen der Autobahn A99 und dem Heimstettener See. Auf der Änderungsfläche soll künftig großflächig eine Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie das Baurecht für die Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle aus dem Heimstettener Ortskern geschaffen werden.

Die Gemeinde Kirchheim b. München verfügt über einen seit 1979/1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit bisher mehreren rechtskräftigen Änderungsverfahren.

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche (Freizeit- und Erholungszentrum) dargestellt. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile möchte die Gemeinde das bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Ziel einer Freizeitfläche nicht weiterverfolgen und stattdessen den Klimaschutz auf kommunaler Ebene fördern. Die Fläche soll als Sondergebiete für Erneuerbare Energien und für Landwirtschaft gemäß § 11 Abs. 1-2 BauNVO ausgewiesen werden. Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Solarpark Heimstetten“ im Parallelverfahren und das nicht erfüllte Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.02.2023 die Flächennutzungsplanänderung beschlossen.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, M 1:5.000



Planung, M 1:5.000

<p><b>Legende:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Umgriff der 33. Änderung des Flächennutzungsplans</li> <li> Sondergebiet: Freizeit- und Erholungszentrum</li> <li> Baumpflanzung an Straßen und Wegen - mindestens einseitig</li> <li> Grünfläche</li> <li> Wasserfläche: Überörtl. Erholungsgebiet Heimstettener See</li> <li> Fläche für Bahnanlagen</li> <li> Fläche für den überörtlichen Verkehr: BAB 99</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Sondergebiet: "Erneuerbare Energien: Freiflächen-PV-Anlage (mit landwirtschaftlicher Folgenutzung)" bzw. "Sondergebiet Landwirtschaftliche Betriebe"</li> <li> Alleerpflanzung - durchgehend in gleichmäßigem Abstand</li> </ul> <p><b>Hinweise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hauptgasleitung NW ≥ 100</li> </ul> <p><b>Nachrichtliche Übernahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> kartiertes Bodendenkmal mit Bezeichnung</li> <li> Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn BAB 99: 40 m bzw. 100 m, gemessen ab äußerstem Fahrbahnrand</li> </ul>
--	--

Abb. 1: Änderungsfläche im rechtsgültigen und zu ändernden FNP (Quelle: FNP Gmde. Kirchheim)

Die geplante SO-Fläche liegt westlich der Ortschaft Heimstetten, zwischen der Autobahn A 99 und dem Heimstettener See. Nördlich grenzt die Bajuwarenstraße mit einem Radweg an die Fläche an, gefolgt von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie darüber hinaus dem Gewerbegebiet „Aschheim Südost“. Im Süden verläuft die Bahntrasse „München -Markt Schwaben-Simbach“. Dahinter befindet sich das Gewerbegebiet Kirchheim II Heimstetten. Die westliche Grenze des Bebauungsplans bildet ein Fuß- und Radweg des direkt angrenzenden Erholungsgebietes „Heimstettener See“. Östlich wird die Bebauungsplanfläche von der Autobahn A 99 (inkl. Autobahn-Begleitgrün) begrenzt. Die Planungsfläche in einer Größe von ca. 24,9 ha stellt sich ausschließlich als intensiv genutzte Ackerfläche ohne Baum- oder Strauchbestand dar innerhalb des Geltungsbereichs dar. Angrenzend befinden sich nach Norden, Westen und Osten hin Gehölzbestände, die nicht in die Planung einbezogen werden.



Abb. 2: Luftbild mit Lage des Änderungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

Zielsetzung der Gemeinde ist es erneuerbare Energien im Gemeindegebiet zu fördern und den Klimaschutz auf kommunaler Ebene voranzutreiben. Es ist ein besonderer Anspruch der Gemeinde an den Standort die geplanten PV-Module sowie die neue Bebauung möglichst ökologisch in die Umgebung einzufügen und die angrenzende Nutzung des Heimstettener Sees nicht zu beeinträchtigen. Zur Einbindung des Änderungsbereichs in die Landschaft sind Eingriffsmaßnahmen in einer Größe von ca. 1 ha vorgesehen.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

### Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Bei der FNP-Änderung ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geä. am 26.04.2022) und § 21 Abs. 1 BNatSchG (in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geä. am 18.08.2021) anzuwenden.

### Leitfaden:

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ (2003, Fortschreibung 2021; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) sowie mit dem „*Hinweisschreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen*“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021)

### Fachpläne:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, sowie deren Bestanderhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heimstetten, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung. Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsfläche nicht vor.

### Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.01.2020 rechtskräftig geworden.

Gemäß LEP soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1, S. 16). Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Kirchheim b. München dem Verdichtungsraum München zu (LEP Anhang 2 Strukturkarte). Die Verdichtungsräume sollen in Hinblick auf den Bebauungsplan 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 weiterzuentwickeln. 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)

Der Gemeinde Kirchheim ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

#### Regionalplan (RP):

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Kirchheim b. München als Grundzentrum im Verdichtungsraum München. Das Planungsareal befindet sich im Landschaftsraum Nr.07 „Erdinger Moos/Freisinger Moos (Nördliche Münchner Ebene)“. Die Bebauungsplanfläche grenzt im Westen an das Erholungsgebiet Nr. 15 „Heimstettener See“ an, dieser wird jedoch nicht von der Planung beeinträchtigt.

Im Westen verläuft das festgelegte Trenngrün Nr. 17 „Aschheim und Feldkirchen / Heimstetten (Gemeinde Kirchheim b. München). Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht (Z 4.6.2).

Eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage stellt eine durchgrünte Anlage dar und ist nicht als dauerhafte bauliche Anlage zu betrachten. Nach Aufgabe der Nutzung wird die Anlage wieder komplett rückgebaut und deren Fläche wieder der Landwirtschaft zugeführt. Die Planung steht der Funktion des Trenngrüns demnach nicht entgegen.

Gemäß Regionalplan sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der nahen Umgebung keine Regionalen Grünzüge, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet verzeichnet.

#### Arten-Biotopschutz-Programm:

Das zu untersuchende Gebiet wird von keinem kartierten Biotop tangiert.

#### Artenschutzkartierung:

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Aufgrund der Standortbedingungen (Landwirtschaftsfläche) kann das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten auf der FNP-Fläche nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange und um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im weiteren Planungsverlauf sicher auszuschließen, hat die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit dem Fokus auf Bodenbrüter beauftragt.

Die saP wurde vom Büro Schreiber (Neu-Ulm) durchgeführt. Die entsprechenden Kartierungen fanden im Zeitraum von Ende März – Mitte Juli statt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren in die Planung eingearbeitet, da noch entsprechende Ausgleichsflächen determiniert werden müssen. Die wichtigsten Ergebnisse der saP sind unter Pkt. 2.4 dieses Umweltberichtes zusammengefasst.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des FIN-Web, des BLFD- sowie des UmweltAtlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im Februar 2023 durch Fachplaner des Architekturbüros Anger Groh eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung. Die ca. 24,9 ha große Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **2.1 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“, der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Laut Bodenübersichtskarte des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im Planungsgebiet fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Das Gelände ist relativ eben und liegt bei ca. 520 m ü.NN.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist das Bodengefüge verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung und Altlasten sind bisher nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Zu beachten ist, dass der Verlust von Freiflächen nicht zwangsläufig mit einer Flächenversiegelung durch Überbauung oder Verkehrswege einhergeht. Abhängig vom Verdichtungsgrad ist ein größerer Flächenanteil in Baugebieten weiterhin unversiegelt als Garten und Straßenbegleitgrün. Grundsätzlich gehen mit der Neuausweisung eines „Baugebietes“ auf freien Flächen, die mit dieser Fläche entsprechend der naturräumlichen Ausstattung verbundenen Freiflächenfunktionen dauerhaft verloren. Der Schutz der Flächen ist damit gleichzusetzen mit dem Schutz bzw. der Erhaltung des Freiraums.

Mit der Realisierung des Sondergebietes sind kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen, v.a. für die Landwirtschaft, bringt jedoch zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen versiegelt bzw. durch höhere Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

Durch Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß, schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau und gezielte Bepflanzung, können diese Auswirkungen reduziert werden.

Aufgrund der nutzungsbedingten geringen Flächenversiegelung auf der Gesamtfläche entstehen ebenso geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird ein hoher Versiegelungsgrad in diesen Bereichen vermieden.

## **2.2 Schutzgut Wasser**

### Beschreibung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor, jedoch ist gemäß den Informationen zu Grundwasserständen im UmweltAtlas Bayern von keinem hohen Grundwasserstand auszugehen. Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden nicht in die Planung einbezogen. Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden. Im Westen befindet sich auf etwa 50 m Entfernung zur westlichen Bebauungsplangrenze der „Heimstettener See“, dieser wird jedoch nicht von der Planung berührt.

### Auswirkungen:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Der westlich gelegene „Heimstettener See“ wird nicht in die Planung einbezogen. Eingriffe in das Grundwasser erfolgen in aller Voraussicht nach nicht.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist vorgesehen. Bezüglich des Schutzguts Wasser ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **2.3 Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima im Gebiet ist als landkreistypisch zu bezeichnen, es entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt.

Es besteht aufgrund der offenen Lage eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung jedoch nicht betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch den Autobahnverkehr der A99, der südlich angrenzenden Bahntrasse, durch die naheliegenden Gewerbegebiete sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung im Norden. Das Erholungsgebiet „Heimstettener See, mit seinem markantem Gehölzbestand trägt zu einer klimatischen Verbesserung in diesem Bereich bei.

#### Auswirkungen:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

#### Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Die Gemeinde Kirchheim b. München besitzt ein integriertes Klimaschutzkonzept (2013, B.A.U.M. Consult GmbH). Nach vorausgegangenen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gemeinde noch einen geringen Anteil regenerativer Stromerzeugung besitzt. Durch die verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet können allerdings in nennenswertem Umfang PV- sowie Windkraftanlagen installiert werden. Kirchheim verfügt außerdem über große Dachflächen, was einen weiteren Ausbau der Photovoltaik begünstigt.

Entsprechend eines im Konzept aufgezeigten Szenarios können bis zum Jahr 2030 - unter Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen - ca. 54 % des Stromverbrauchs regenerativ gedeckt werden.

Neben dem Konzept auf der Planungsfläche großflächig PV-Module zur Nutzung regenerativer Energien aufzustellen, werden auf Flächennutzungsplanebene bereits folgende Maßnahmen berücksichtigt, die klimatische Auswirkungen maßgeblich reduzieren können:

- Nutzung der bereits vorhandenen Straße (Bajuwarenstraße) als Zufahrt → Vermeidung von Neuversiegelung
- Festsetzung einer großzügigen Eingrünung → Bindung von CO<sub>2</sub>

Durch die geplante Überbauung werden geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert.

Anders als auf der zuvor landwirtschaftlich genutzten Fläche, sind jedoch gezielte Eingrünungen möglich, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Für das Schutzgut Klima / Luft sind allenfalls geringfügige lokale Auswirkungen absehbar.

## **2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume**

### Beschreibung:

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist von eher geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Gehölzbestände sind auf der FNP-Änderungsfläche nicht vorhanden.

Im Westen grenzen – hinter einem Fuß- und Radweg - die Gehölzbestände des Heimstettener Sees – überwiegend bestehend aus Ahornen, Weiden, Eschen und Buchen, im Unterwuchs v.a. mit Liguster, Hartriegel und Weiden - an die Fläche an. Im Norden befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe aus Feld-Ahornen entlang der Bajuwarenstraße. Im Osten (z.T. Nordosten und Südosten) schließen Gehölzbestände des Trenngrüns zur A 99 an. Hier sind hauptsächlich Ahorne, Hartriegel, Weiden und Hasel vorzufinden. Die genannten angrenzenden Gehölzbestände werden nicht in die Planung einbezogen.

Im südlichen Anschluss verläuft die Bahntrasse München - Simbach; dieser Bereich ist relativ strukturarm.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern weist keine Kartierungen im Vorhabensbereich auf und es sind auch keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm vorhanden. Die von der Planung betroffene Ackerfläche wird jedoch mittlerweile als charakteristischer Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten bewertet.

Die potenziell natürliche Vegetation im Areal ist zur Hälfte der (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald und zur anderen Hälfte der Waldgersten-Buchenwald mit Komplex Waldmeister-Buchenwald.

### Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Der Umfang der geplanten versiegelten Flächen ist jedoch verhältnismäßig gering. Die Flächen unter und zwischen den PV-Modulen bleiben weitestgehend unversiegelt. Es sind jedoch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen geplant, durch die im zeitlichen Verlauf hochwertige Lebensräume entstehen, die zur Erhöhung des Strukturreichtums beitragen werden, so wird z.B. um die Planung landschaftlich einzubinden (gegenüber der freien Landschaft, der Autobahn, der Gewerbegebiete und dem Heimstettener See) sowie als Habitat für verschiedene Tierarten, eine 5 m breite Eingrünung festgesetzt. Die Bindung zum Pflanzgebot wird auf Bebauungsplanebene konkretisiert.

Die im Norden vorhandene Baumreihe an der Bajuwarenstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) wird in diesem Verfahren um eine weitere parallellaufende Baumreihe (innerhalb des Geltungsbereichs) ergänzt, so dass eine Allee entlang des Fuß- und Fahrradwegs entsteht.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet. Landschafts- und Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen, genauso wenig wie Biotopkartierungen.

Die Gemeinde hat aufgrund der Lage und Beschaffenheit der Planfläche eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Der Schwerpunkt der Untersuchung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf die Artengruppe bodenbrütende Vogelarten festgelegt. Das Naturschutzfachliche Gutachten (Bericht vom 14.09.2023) wurde vom Büro Schreiber aus Neu-Ulm erstellt. Die Kartierungen fanden an fünf Terminen im Zeitraum von Ende März – Anfang Juli statt. Die wichtigsten Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind folgende:

#### 1. Wirkung des Vorhabens und Konflikte:

- **Konflikt Überbauung:** Lebensräume werden punktuell (Fundamente, Steuerungsgebäude) bis größerflächig (Hofstelle etc.) überbaut. Durch die Auf- und Abbaumaßnahmen könnten Tiere gestört, verletzt oder getötet werden. Ackerbrüter verlieren offene, frei einsehbare Habitate zum Brüten. Die übrigen Vögel und Fledermäuse verlieren aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche Nahrungshabitate; diese Verluste sind sicher nicht relevant, da auf der Fotovoltaik-Fläche neue Habitate entstehen (Eingrünung, artenreiche Wiese).
- **Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung:** Durch die Baumaßnahmen werden (potenzielle) Teil-Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind. Dies betrifft alle Ackerbrüter; Nahrungshabitate zwischen den Modulen sind teilweise noch möglich, aber die Brutplätze entfallen.
- **Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren:** Durch die Module wird in der Regel der anstehende Boden verschattet, und es gelangt weniger Regen oder Schnee auf den Boden. Durch die Bebauung kann der Boden kein Wasser mehr aufnehmen, die Grundwasserneubildung ist eingeschränkt → Ist hier für keine der vorkommenden Arten relevant.
- **Konflikt Mortalität durch Barriere- / Fallen-Wirkung:** Durch die Einzäunung entsteht ein Hindernis für größere Arten → Ist für die aktuell und die potenziell vorkommenden Arten nicht relevant
- **Konflikt Störungen / Emissionen:** Durch Baumaßnahmen werden Tierarten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört → Ist für alle Offenland-Arten auf der Fläche und im Umfeld sowie für benachbarte Gehölzbrüter während der Brutzeit relevant.

Die Nutzung der Gebäude ist eine deutliche Zunahme von Störungen gegenüber der jetzigen reinen Ackernutzung (Einsäen, Düngen, Spritzen, Ernte etc.).

- Konflikt optische Wirkung: Photovoltaikmodule können bei bestimmten Sonnenständen die Sonnenstrahlen reflektieren und dann blenden bzw. wie Wasserflächen aussehen → Dies wurde jedoch bei diversen Untersuchungen für die Tierwelt, als nicht problematisch eingestuft.

Die Gebäude, die Photovoltaikmodule sowie die Eingrünung bilden Kulissen, zu denen Bodenbrüter wie die Feldlerche Abstand halten, da sich dort Feinde wie Greifvögel absetzen könnten. Bei Gebäuden und hohen Bäumen sowie bei größeren Straßen geht man von ca. 100-150 m aus, bei Gebüsch/Hecken von ca. 50 m → Dies ist großflächig relevant.

Kulissenwirkungen oder weitere Störungen durch die Gebäude an der Bajuwarenstraße auf die Ackerflächen nördlich sind nicht zu erwarten, da es hier bereits die Baumreihe und die Straßennutzung als Störungen gibt.

- Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht: Der überplante Bereich ist durch die landwirtschaftliche Nutzung gestört. Sowohl die Bahnlinie als auch die Straßen wirken als Störquellen. Der Freizeitverkehr entlang der Nordgrenze, teilweise mit Hunden, verursacht zumindest dort randlich weitere Störungen.

## 2. Ergebnisse Begehung:

- Vögel: Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich weitestgehend um verbreitete und ungefährdete Arten oder, wenn sie in den Roten Listen Bayerns und Deutschlands aufgeführt sind, nur um Nahrungsgäste. Einzige Ausnahme ist die Feldlerche, da die überplante Fläche ein typischer Lebensraum für Ackervogelarten ist. Auf der Fläche kamen bei den Begehungen Mitte April und Anfang Mai (= Hauptbrutzeit) 5 revieranzeigende Feldlerchen-Männchen vor, d. h. man muss von mindestens 5 Brutpaaren ausgehen. Zusätzlich gab es vier Wiesenschafstelzen-Paare; mindestens eines brütete erfolgreich. Andere Arten wie Kiebitz, Rebhuhn oder Wachtel konnten nicht erfasst werden.
- Reptilien: Für Reptilien gibt es auf der Ackerfläche keine dauerhaft geeigneten Habitate; da es im unmittelbaren Umfeld Zauneidechsen gibt, wurde entlang der Bahn nach ihnen gesucht, jedoch keine gesichtet.
- Amphibien: Amphibien (primär die Wechselkröte, die hinter dem Badesees nachgewiesen ist) wären auch im Landhabitat zu erwarten. Der Acker ist jedoch aufgrund seiner Bewirtschaftung kein guter und dauerhaft geeigneter Lebensraum. Insgesamt ist die Artengruppe damit nicht erheblich betroffen.
- Weitere Arten: Für Fledermäuse ist die Ackerfläche kein gutes Jagdhabitat. Durch die veränderte Nutzung werden sich die Bedingungen für diese Artengruppe in der gesamten Fläche deutlich verbessern. Für anderen relevanten Säugerarten gibt es entweder keine geeigneten Habitate. Für Schmetterlingsarten wie den Nachtkerzenschwärmer oder die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge waren keine Raupenfutterpflanzen vorhanden. Relevante Vorkommen anderer Insektenarten sind sicher auszuschließen. Insgesamt sind Betroffenheiten aller weiteren artenschutzrelevanten Arten sicher auszuschließen.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

- Die Arbeiten zum Aufbau des Zauns, der Photovoltaik-Module und der übrigen Anlagen sowie der spätere Abbau dürfen nicht in der Haupt-Vogelbrutzeit (Mai-Juli) stattfinden, da es sonst zu stärkeren Störungen, insbesondere zu Verlusten von Eiern oder Jungvögeln bei angefangenen Bruten, kommen kann.
- Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage sowie der Gebäude entfallen mindestens fünf Feldlerchen- und vier Wiesenschafstelzen-Bruthabitate. Dies muss durch CEF-Maßnahmen so kompensiert werden, dass andernorts entsprechend viele zusätzliche Brutpaare dieser Arten leben können. Möglich sind entweder insgesamt 1 ha Blüh- oder Brachestreifen und 50 Lerchenfenster in Wintergetreide, 2,5 ha Blüh-fläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache oder 5 ha Getreideanbau mit erweitertem Saatreihenabstand. Diese Maßnahmen sind umzusetzen, bevor mit dem Bau des Solarparks begonnen wird; sollten diese Arbeiten erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen, müssen die Blüh-flächen bzw. die Getreideflächen bis spätestens Ende März des folgenden Jahres eingesät werden (oder dann schon eingesät sein).
- Fazit: Störungen auf die Vögel oder andere Arten in den Gehölzen im Umfeld sind nur randlich und kurzzeitig im Rahmen des Aufbaus (und dann wieder des Abbaus der Gestelle und Module) zu erwarten. Wenn dann in der Nähe dieser jetzt schon stark vorbelasteten Strukturen während der Hauptbrutzeit (Mai bis Juli; überschneidet sich mit Ackervogel-Brutzeiten) nicht gearbeitet wird, ist davon auszugehen, dass dies nicht erheblich ist. Insgesamt können Solarpark und Gebäude aus Artenschutzsicht in Verbindung mit den o. g. Maßnahmen genehmigt werden.  
Gesamtökologisch ist zu erwarten, dass sich die ökologische Situation gegenüber der jetzigen Nutzung verbessern wird, insbesondere wenn die Fläche unter den Modulen intensiv bewirtschaftet wird.

Die vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren in die Planung eingearbeitet, da noch entsprechende Ausgleichsflächen determiniert werden müssen.

Mit Einhaltung der CEF-Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten.

## **2.5 Schutzgut Mensch**

### Beschreibung:

Durch die angrenzende stark frequentierte A99, der südlich verlaufenden Bahnlinie sowie der umgebenden Gewerbe- und Kiesabbaugebiete bestehen diverse Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten, die auf das Plangebiet einwirken können. Innerhalb sowie in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Wohnbebauungen.

Der „Heimstettener See“ (EU-Badesee) gilt als Erholungsgebiet. Die Flächen des Erholungsgebietes werden nicht in die Planung einbezogen.

### Auswirkungen:

Durch die Konzentration der Sonder- und Gewerbegebiete auf eine Kernfläche sowie an den überregional bedeutsamen Verkehrsachsen werden andere gemeindlichen Flächen sowie kommunale Straßen nicht zusätzlich belastet. Klassische Wohnsiedlungen sind in der nahen Umgebung nicht vorhanden, die Wohnflächen Heimstettens befinden sich auf gegenüberliegender Autobahnseite. Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage direkt an Gewerbegebieten und der Autobahn kaum Erholungsfunktion, weswegen dieser Bereich neben dem Erholungsgebiet „Heimstettener See“ als Pufferzone zur Autobahn zu sehen ist; zumal die geplante SO-Fläche nur in geringem Maß versiegelt wird. Bestehende Wohnsiedlungen sind durch das Gebiet hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Das Areal ist großräumig überwiegend von den kommunalen Bebauungen (Gewerbe, Wohnbebauung, Kiesabbau) der Ortschaften Aschheim, Feldkirchen und Heimstetten sowie der Infrastruktur Autobahn A 99, A 94, ST 2082 und Bahntrasse geprägt.

Ein markanter Bestandteil des umgebenden Landschaftsbildes ist die überörtliche Erholungseinrichtung „Heimstettener See“, die weiträumig als Oase in der eher dichten Raumstruktur wirkt und dem Landschaftsbild eine gewisse Wertigkeit verleiht. Der EU-Badesee liegt ca. 50 m Luftlinie westlich der Änderungsfläche entfernt. Er wird von der Planung jedoch nicht einbezogen, zumal sich dazwischen die kompakte Ufervegetation des Sees befindet.

Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen A99 und den Gewerbegebieten in der Umgebung hat die überplante Fläche selbst keine nennenswerte Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Besondere Blickachsen oder kulturhistorische Elemente sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

### Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist als gering zu bezeichnen. Das umgebende Areal ist nach Norden, Osten und Westen bereits gewerblich und infrastrukturell beeinflusst.

Die geplante Überbauung wird das Landschaftsbild möglicherweise aus bestimmten Blickwinkeln negativ beeinflussen. Nach Entwicklung von gezielt festgesetzten Pflanzgebieten entstehen jedoch landschaftsgerechte Grünstrukturen. Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als bedingt negativ einzustufen.

## **2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### Beschreibung:

Im Nordosten ragen folgende vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichneten Bodendenkmäler in den Geltungsbereich hinein:

- 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, Brand-

gräber der Urnenfelderzeit und Bestattungsplatz mit Kreisgräben und Körpergräbern vorge-schichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters“

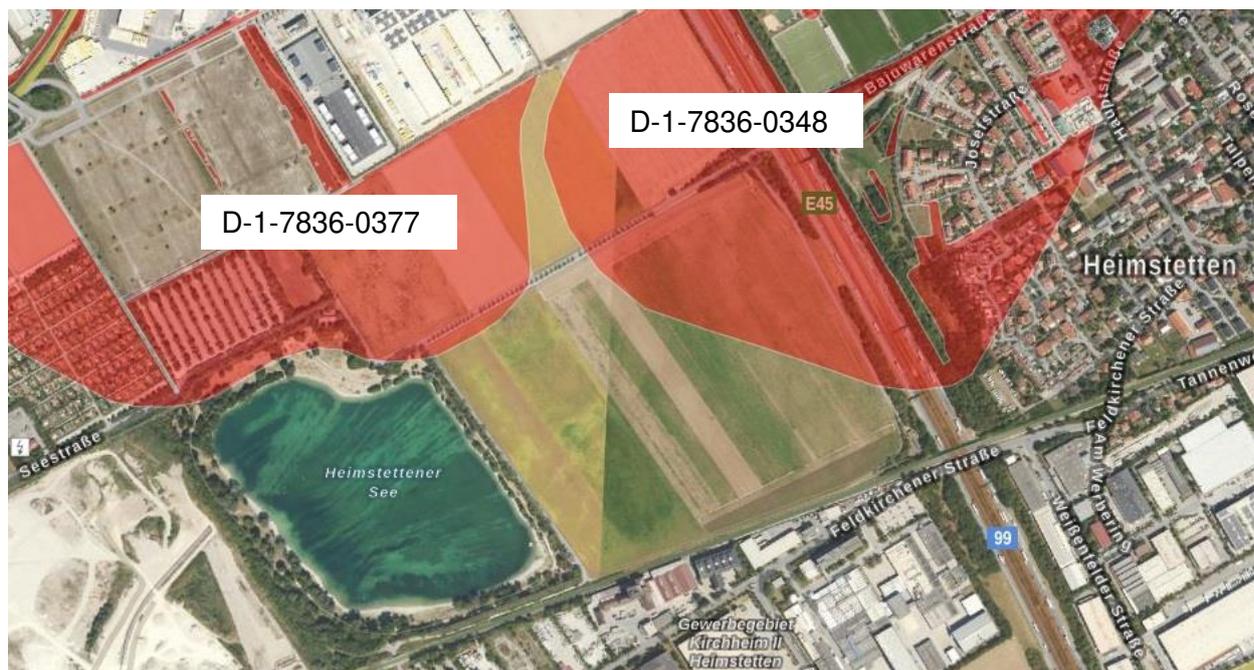


Abb. 2: Luftbild mit Bodendenkmälern (Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas)

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

#### Auswirkungen:

Auf dem gesamten Grundstück wurde im März 2023 eine Untersuchung mittels Magnetometerprospektion durchgeführt. Auf Teilen des Geländes erfolgte eine archäologische Survey-Untersuchung (Maßnahme M-2023-455-1, Denkmalrechtl. Genehmigung Az 4.1-0047/22/BD vom 1.2.2023). Das Ergebnis dieser Untersuchungen liegt dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan als Anhang bei.

Die Archäologische Survey-Untersuchung wird im August/September 2023 vervollständigt. Die auf dem gesamten Grundstück abgeschlossene archäologische Untersuchung sowie die erfolgte Magnetometerprospektion ersetzen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG für alle nach Bebauungsplan zulässigen Bodeneingriffe auf dem Grundstück. Ein Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist daher nicht mehr durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchung im August/September stehen noch aus und werden entsprechend auf Bebauungsplanebene abgehandelt.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung**

#### **3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings kann dann die Gemeinde keine zeitgemäße kommunale Weiterentwicklung v.a. hinsichtlich Erneuerbarer Energien gewährleisten. Zudem müssten an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen evtl. ungeeignete Flächen überplant werden. Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der stark infrastrukturell beeinflussten Umgebung auf der Bebauungsplanfläche nicht erkennen.

#### **3.2 Bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und z.T. Neuversiegelung betrieben. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen durch entsprechende Berücksichtigung in der Planung kaum einer Bestandsminderung. Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht. Zudem wird die Nutzung regenerativer Energien gefördert und die Gemeinde Kirchheim kann in Zukunft den Stromverbrauch immer mehr regenerativ decken.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Flächennutzungsplans (Minimierungsmaßnahmen)**

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, werden in der Planung verschiedene Maßnahmen angestrebt, die im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, konkretisiert bzw. festgesetzt werden, z.B.:

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen.
- Herstellung einer 5 m breiten Eingrünung in alle Himmelsrichtungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Extensivwiesen-Ansaat → Schaffung einer hochwertigen Eingrünung zur Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Sondergebietes durch entsprechende Festsetzungen zu Ansaat, Anpflanzungen, Pflege sowie Pflanzgebote zu Gehölzpflanzungen → Schaffung neuer autochthoner Grünstrukturen zum Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen auf Dächern → Gewinnung regenerativer Energien

- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen (15 cm) → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Zulässigkeit von Solarmodulen auf Dachflächen der Bebauungen im SO „Landwirtschaftsfläche Betriebe“ → Nutzung regenerativer Energien
- Nutzung der bereits vorhandenen Straße (Bajuwarenstraße) als Zufahrt → Vermeidung von Neuversiegelung

#### 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und -maßnahmen)

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes auf der Photovoltaikfläche wird das „Hinweis-schreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021) herangezogen. Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, werden für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Hinweise gegeben. Folgende vorgegebene Vermeidungsmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene eingehalten:

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- 15 cm Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen, durch die dieselbe Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche (Entwicklung extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland) können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert werden. Darüber hinaus sind ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen erforderlich (Eingrünung).

Unter Einhaltung der Bedingungen für die Herstellung der PV-Freiflächenanlage (s. Hinweis-schreiben des Ministeriums) sind keine Ausgleichsflächen für die Sondergebietsfläche PV-Freiflächenanlage notwendig. **Eine Konkretisierung des Eingriffs-Ausgleichsbilanz auf dieser Fläche erfolgt auf Bebauungsplanebene.**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die Sondergebietsfläche Landwirtschaft erfolgt in Anlehnung an den neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021):

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Dazu wird folgende Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend dem Leitfaden verwendet:

**Vergleichende Bilanzierung Eingriff / Ausgleich:**

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>GRZ/Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Ackerfläche SO - Erneuerbare Energien (PV)	Ca. 224.600	0	< 0,49	0
Ackerfläche SO - Landwirtschaft	Ca. 23.000	3	0,1	6.900
Ackerfläche Eingrünung	Ca. 10.000	3	0	0
Summe	249.600			6.900

Der auf Flächennutzungsplanebene errechnete Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP) beträgt ca. 6.900 WP. Die weitere und detaillierte Eingriffs-Ausgleich-Bilanz sowie die Festlegung der Ausgleichfläche wird auf Bebauungsplanebene erläutert.

**5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die ausgewählte Fläche ist in Privatbesitz und aufgrund ihrer Lage an der Autobahn A99 im Westen, der naheliegenden Gewerbeflächen und der Bahntrasse im Süden für die vorgesehene Nutzung geeignet. Die Erschließung ist relativ einfach und kostengünstig zu bewerkstelligen. Die Nähe zu umgebenden Gewerbegebieten 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.

Der Standort befindet sich östlich des Heimstettener Sees, der als EU-Bade- und Erholungssee gilt, jedoch nicht in die Planung einbezogen wird. Die PV-Anlagen-Fläche bildet in diesem Bereich sogar eine Pufferzone zwischen dem Erholungsgebiet und den Emissionen der Autobahn. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen ebenfalls. Solarstrom-Anlagen erzeugen emissionsfreien Strom, d.h. es werden weder Treibhausgase, Lärm noch Feinstäube freigesetzt.

Das potenzielle Sondergebiet für Erneuerbare Energien entspricht dem LEP-Leitbild, welches besagt, dass den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien. Der Eigentümer der entsprechenden Grundstücksfläche ist bereit seine Fläche zur Verfügung zu stellen und möchte parallel zur Aufstellung der PV-Fläche, auf einer verhältnismäßig geringen Teilfläche im Bebauungsplan, Baurecht für die Aussiedlung seiner landwirtschaftlichen Hofstelle sichern. Dies wiederum entspricht dem städtebaulichen Ideal, landwirtschaftliche Betriebe

von Ortskernen in die Außenbereiche zu verlagern, um somit u.a. mehr Flächen für städtische bzw. kommunale Nachverdichtungen zur Verfügung zu stellen. Geeignete Flächen, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig, Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen.

## **6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)**

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung, wurde der Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung einschlägiger Fachplanungen. Im Zuge des Bebauungsplanes haben folgende Büros im Auftrag der Gemeinde Kirchheim Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt:

- 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;
- Büro Schreiber, Neu-Ulm: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften; Bericht vom 14.09.2023

Die aufgelisteten Gutachten / Berichte liegen dem Bebauungsplan als Anhang bei.

## **7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen hinsichtlich Pflanzungen, Ansaat und Einfriedung erfüllt sowie die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche realisiert werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt. Die Herstellung der auf Bebauungsplanebene festzulegenden Ausgleichsfläche wird von einem externen Fachbüro begleitet und nach Fertigstellung abgenommen. Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung ist erstmalig 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu prüfen. Die Gemeinde wird eine bis zu zweimal jährliche Begehung durchführen und dadurch die Maßnahmen auf ihre ökologische Wirksamkeit prüfen. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gesteuert. Die Effizienz, der auf der neu zugeordneten Ausgleichsfläche durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Gemeinde Kirchheim (b. München) beabsichtigt die 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für eine Fläche westlich der Ortschaft Heimstetten, zwischen der Autobahn A99 und dem Heimstettener See. Auf der Änderungsfläche soll künftig großflächig eine Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie das Baurecht für die Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle aus dem Heimstettener Ortskern geschaffen werden.

Die Gemeinde Kirchheim b. München verfügt über einen seit 1979/1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit bisher mehreren rechtskräftigen Änderungsverfahren.

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche (Freizeit- und Erholungszentrum) dargestellt. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile möchte die Gemeinde das bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Ziel einer Freizeitfläche nicht weiterverfolgen und stattdessen den Klimaschutz auf kommunaler Ebene fördern. Die Fläche soll als Sondergebiete für Erneuerbare Energien und für Landwirtschaft gemäß § 11 Abs. 1-2 BauNVO ausgewiesen werden. Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Solarpark Heimstetten“ im Parallelverfahren und das nicht erfüllte Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.02.2023 die Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der FNP-Geltungsbereich umfasst ca. 24,9 ha. Für die Eingrünung werden ca. 10.000 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Bajuwarenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt (Landwirtschaftsfläche).

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird durch die Ein- und Durchgrünung im Gebiet die Landschaftsbildbeeinträchtigung gemindert sowie durch Nutzung der bereits vorhandenen Straße (Bajuwarenstraße) als Zufahrt werden Neuversiegelung vermieden.

Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung wird auf Bebauungsplanebene detailliert abgehandelt.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in die Planung eingearbeitet.

**Aufgestellt:**

---

Stephan Keck, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Kirchheim b. München

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Anger Groh Architekten