

Abwägungsvorschläge vom 11.02.2025

33. Änderung des F-Plans „Solarpark Heimstetten“ §§ 3 I und 4 I BauGB

1.) Nachfolgend sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die trotz Aufforderung keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 1.1. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger f. allgem. Heimat- und Landschaftspflege
- 1.2. Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- 1.3. Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 1.4. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.5. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- 1.6. Staatliches Bauamt Freising
- 1.7. Bayerischer Bauernverband
- 1.8. Deutsche Telekom Technik GmbH
- 1.9. Staatliches Vermessungsamt
- 1.10. SWM-Infrastruktur Region GmbH
- 1.11. Polizeiinspektion Haar b. München
- 1.12. Katholisches Pfarramt
- 1.13. Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- 1.14. Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- 1.15. Landeshauptstadt München
- 1.16. Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- 1.17. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim
- 1.18. AFK Geothermie GmbH
- 1.19. Energieagentur Ebersberg

2.) Nachfolgend sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, deren Stellungnahmen weder Anregungen oder Hinweise bzw. Einwände enthalten:

- 2.1 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 07.06.2023
- 2.2 Kabel Deutschland/Vodafone vom 27.06.2023
- 2.3 gKu VE München Ost vom 28.06.2023
- 2.4 Bayernwerk Netz GmbH vom 14.06.2023
- 2.5 Gemeinde Feldkirchen vom 12.06.2023
- 2.6 Gemeinde Pliening vom 21.06.2023
- 2.7 Gemeinde Poing vom 27.06.2023
- 2.8 Gemeinde Vaterstetten vom 29.06.2023
- 2.9 Arelion Germany GmbH vom 31.5.2023
- 2.10 Colt Technology Services GmbH vom 31.05.2023
- 2.11 Lumen Technologies Germany GmbH vom 31.05.2023
- 2.12 Wasserwirtschaftsamt München vom 07.06.2023

3.) Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:

Die Stellungnahmen sind den Mitgliedern des Bauausschusses in Kopie vorliegend.

3.1.1) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1 Bauen vom 18.09.2023 NUR FNP

Beschluss:

1. Die derzeitige Dringlichkeit des Ausbaus regenerativer Energiequellen rechtfertigt eine Überplanung des Umgriffs der 33. Flächennutzungsplan-Änderung zum Sondergebiet „Erneuerbare Energien“, zumal es sich nicht um eine bleibende Nutzung handelt.

Das im rechtsgültigen FNP ausgewiesene Sondergebiet „Freizeit- und Erholungszentrum“, war bisher nicht als Erweiterung des Badesees vorgesehen.

Die Privatfläche im Umgriff stand und steht für diesen Zweck nicht zur Verfügung. Auch ist der östliche Uferbereich des Badesees mit dichter Vegetation gesäumt. Bei Erweiterung des Liegebereichs müsste hier eine grundlegende Neugestaltung stattfinden, die eine Abholzung eines großflächigen Bereichs erfordern würde. Dies ist nicht im Sinne der Gemeinde.

Auf der Umgriffsfläche war ursprünglich ein Sportzentrum vorgesehen, das inzwischen nördlich der Bajuwarenstraße gebaut wurde. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung ist für die Umgriffsfläche entfallen.

Zudem wurden in der Gemeinde Kirchheim im Rahmen der Landesgartenschau neue Freizeit- und Erholungsflächen geschaffen, die der Bevölkerung dauerhaft zur Verfügung stehen.

Langfristig betrachtet ist die Fläche östlich des Badesees für eine Nutzung als Erholungsfläche nicht verloren, da es nach Ablauf der Nutzung als Solarfläche der Gemeinde freisteht die Fläche erneut zu überplanen. Ist dies nicht der Fall, fällt die Fläche – wie vorgesehen - an die Landwirtschaft zurück.

Mit der aktuellen Überplanung zum Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ möchte die Gemeinde folgende Ziele erreichen:

- Ausweitung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Beitrag zum Klimaschutz) im Gemeindegebiet.
- Landwirtschaftliche Erträge durch extensive Bewirtschaftung bzw. als Agri-PV-Anlage erhalten.
- Förderung von Biodiversität, Regenerierung des Bodens (Beitrag zum Arten- und Naturschutz sowie Bodenschutz)

An der Flächenausweisung soll daher festgehalten werden.

2. An der Ausweisung eines Sondergebiets für die Landwirtschaft soll festgehalten werden. Die Gebietsbezeichnung wird in „Sondergebiet für landwirtschaftliche Betriebe“ abgeändert. Für die betriebliche Nutzung ist Masttierhaltung ausgeschlossen, wie im bisherigen Entwurf bereits festgesetzt, so dass die Zweckbestimmung vom privilegiertem Bauen nach § 35 BauGB abweicht. Der Gemeinde ist der Ausschluss von Masttierhaltung wichtig, da Stallgerüche die Erholungsfläche Heimstettener See sowie die nahegelegenen Siedlungsbereiche und Gewerbegebiete von Heimstetten (vornehmlich in Hauptwindrichtung) beeinträchtigen könnten.
3. Die Umgriffsfläche ist über die Bajuwarenstraße öffentlich erschlossen. Die Fahrradstraße, die als Erschließungsstraße genutzt wird, ist nicht ausschließlich auf den Radverkehr begrenzt, sondern auch für den Autoverkehr freigegeben. Insgesamt ist die zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Aussiedlerhof und den Betrieb der Freiflächen-Solaranlage als untergeordnet zu betrachten, zumal der

aktuell bestehende landwirtschaftliche Verkehr durch die Bewirtschaftung der Umgriffsfläche entfällt. Die ursprünglich im Bebauungsplan-Entwurf (frühzeitige Beteiligung) vorgesehene Baufläche mit Betriebsleiterwohnhaus und Büroeinheit wurde inzwischen verworfen.

An der Erschließung über die Bajuwarenstraße soll daher festgehalten werden.

Auch soll die Straße nicht in den Umgriff integriert werden, da durch die vorliegende Planung keine Änderungen für die Bestandsstraße auslöst werden. Ein Planungserfordernis für die Bajuwarenstraße besteht nicht. Die Trasse des geplanten Radschnellwegs kann im Rahmen einer zukünftigen Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen, sobald der Gemeinde konkrete Unterlagen zur Trassierung vorliegen. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

4. Aufgrund von Umplanung entfällt auf Ebene des Bebauungsplans die Zulässigkeit eines Betriebsleiter- und Wirtschaftsgebäude für den Anlagenbetreiber des Solarparks. Die Einwände sind daher nicht mehr begründet. Die Begründung wird entsprechend an den neuen Planstand angepasst.
5. Im FNP soll die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft gem. §5 Abs. 2 BauGB dargestellt werden, um der entsprechenden Festsetzung auf Bebauungsplanebene gem. § 9 Abs. 2 BauGB Bestand zu geben.
6. Die Bezeichnung „bestehend“ wird durch „rechtsgültig“ ersetzt. Ein Scan des rechtsgültigen Flächennutzungsplans soll als Planungsgrundlage für die 33. FNP-Änderung verwendet werden. Die Legende wird dahingehend angepasst.
7. Die Hinweise werden beachtet und in die Planung eingearbeitet.
8. Die Lage der Bodendenkmäler wird angepasst.
9. Die Hinweise werden in die Planung eingearbeitet.
10. Das im Regionalplan festgelegte Trenngrün, das die Bebauungsplanfläche im Westen tangiert, wurde im Umweltbericht zwar bereits erwähnt, es wird jedoch der Vollständigkeit halber eine Erläuterung zum Sachverhalt ergänzt, und in der Begründung ebenfalls aufgenommen.
11. Auf die genannte Angabe wird verzichtet.
12. Die genannten Stellen in Begründung und Umweltbericht werden aktualisiert, die vorgeschlagenen Ergänzungen zu Zielen des LEPs vorgenommen.
13. Die Festlegung der Ausgleichsfläche ist im jetzigen FNP-Verfahren noch nicht möglich, da die Suche nach geeigneten Flächen noch nicht abgeschlossen ist. Dies ist u.a. auch damit zu begründen, dass gem. dem neuen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die Ausgleichsfläche und die Aufwertungsmaßnahmen vorhanden sein müssen, um eine genaue Eingriffs-/Ausgleichbilanz zu erstellen. Die Berechnung auf FNP-Ebene („Vergleichende Bilanzierung Eingriff/Ausgleich, Umweltbericht, S. 15“) zeigt aber, welcher grobe Umfang an Ausgleichsflächen erforderlich sein wird. Eine detaillierte Berechnung sowie die genaue Festlegung der Ausgleichsfläche kann jedoch nur im Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, wenn klar ist, welche Ausgleichfläche zur Verfügung steht.
14. Die Anlagen sollen im weiteren Verfahren an genannten Stellen als Anlagen der Begründung/Umweltbericht bezeichnet werden.

**3.1.2) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 Brandschutzdienststelle v. 13.06.2023
NUR FNP**

Beschluss:

Die Hinweise im Rahmen des übersandten Kompendium Brandschutz im Bebauungsplan-Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

3.1.3) Regierung von Oberbayern vom 07.06.2023

Beschluss:

Es werden keine Einwände gegen die Sondergebiete „Landwirtschaft“ und „Erneuerbare Energien“ formuliert.

Die Hinweise zum tangierten Trenngrün sowie zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt zum Thema Trenngrün wird im Umweltbericht ergänzt.

3.1.4) Deutsche Bahn AG vom 15.06.2023

Beschluss:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen sind durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Sämtliche bisher vorhandene Zugänge zum Gleis bleiben erhalten.

Der Hinweis auf den vom Freistaat beauftragten 4-gleisigen Ausbau nach Markt Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Da der Solarpark keine fest verbaute Anlage darstellt – die Module werden durch Rammpfähle im Untergrund verankert – kann zu gegebener Zeit auf etwaige Ausbauerfordernisse reagiert werden. Festgesetzte Grün- bzw. Ausgleichsflächen könnten ggf. verlegt werden, falls erforderlich. Langfristig verbleibende Gebäude sind in Gleisnähe gem. Festsetzungen nicht vorgesehen.

Da eine Trassierung noch nicht bekannt ist, ist von einem langen Zeithorizont für Planung und Planfeststellung auszugehen.

Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen umfangreich in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Eine mögliche Blendung konnte mittels Gutachten bereits ausgeschlossen werden, Regen- oder Abwässer werden nicht über Bahngrund abgeleitet, Bahneigene Entwässerungsanlagen nicht berührt.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden auf Bebauungsplan-Ebene behandelt.

3.1.5) Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München vom 26.06.2023

Beschluss:

Bei Beachtung der genannten Hinweise bestehen keine Einwände gegen die Planung.

- 1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplan-Ebene behandelt. Die Zugänglichkeit zu Gleisanlagen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- 2.) Im vorliegenden Blendgutachten der Fa. SolPEG 6.3.2023 wurde die Bahntrasse in die Untersuchungen einbezogen. Im Ergebnis sind für Zugführer potenzielle Reflexionen aufgrund des Einfallwinkels zu vernachlässigen. Es bestehen daher keine Bedenken für eine Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbarer Energien“.
- 3.) Es sind keine Eintragungen in den betreffenden Grundbuchauszügen bekannt.
- 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplan-Ebene behandelt.
- 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 6.) Es sind keine Betriebsanlagen der Eisenbahn bzw. entsprechend gewidmete Flächen im Umgriff bekannt. Auf Bebauungsplan-Ebene wird ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.
- 7.) Es liegt eine Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vor, die von der DB Netz AG bevollmächtigt ist, eine Gesamtstellungnahme abzugeben.

Änderungen im Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

3.1.6) Die Autobahn GmbH vom 20.06.2023

Beschluss:

Die Anbauverbotszone ist im B-Plan sowie F-Plan bereits enthalten. Die Anbaubeschränkungszone soll in B-Plan und F-Plan in Planzeichnung und Begründung nachrichtlich ergänzt werden. Die darüber hinaus vorgeschlagenen textlichen Hinweise sollen in den Bebauungsplan eingefügt werden, soweit noch nicht vorhanden, da sie auf Bebauungsplan-Ebene relevant sind.

Ausbaupläne zum 8-streifigen Ausbau der Autobahn:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit fanden umfangreiche Gespräche zwischen Grundstückseigentümer und Autobahn Südbayern statt. Man kam zu einer Übereinkunft, dass im Falle des Ausbaus, die Solaranlagen entsprechend zurückgebaut werden und auch die Lage und der Verlauf der zu begrünenden Fläche temporär oder dauerhaft angepasst werden. Da der zeitliche Horizont der Ausbaumaßnahme noch nicht feststeht und Module des Solarparks flexible Anlagen darstellen, die mittels Rammfundamenten gegründet werden, erfolgte die Übereinkunft, dass die vorliegende Planung im nächsten Planungsschritt akzeptiert wird und im Ausbaufall ein partieller Rückbau der Anlage durch den Betreiber vorgesehen und ermöglicht werden kann.

Eine Planänderung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. In der Begründung des Bebauungsplans soll die Thematik und Übereinkunft beschrieben werden.

3.1.7) Bayerisches Amt für Denkmalpflege vom 21.06.2023

Beschluss:

Die im Umgriff befindlichen kartierten Bodendenkmäler sind im FNP dargestellt.

Alternativer Standort: Die Gemeinde möchte am gewählten Standort festhalten aus folgenden Gründen:

- Lage an zwei Verkehrsstrassen

- Lage unweit von Gewerbe- und Industriegebieten
- Solarmodule sowie Trafo-Gebäude zerstören Bodendenkmäler in der Regel nicht (keine Fundamentierungen in die Tiefe, keine bleibende Bebauung im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“)
- Feste Gebäude sind nur im Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ vorgesehen.
- Solarpark i.V.m. mit den Festsetzungen zur Grünordnung fördert Biodiversität in einer dicht besiedelten Umgebung sowie Bodenregeneration
- Fläche ist grundsätzlich für den Klimaschutz verfügbar. Es besteht private Investitionsbereitschaft.
- Denkmalrechtliche Erlaubnis und Begleitung durch Denkmalschutz-Behörden sind weiterhin notwendig. Dies wird auf Bebauungsplanebene abgearbeitet.
- Aussiedlerhof soll möglichst nah am Heimstettener Siedlungsgebiet an der Bajuwarenstraßen anliegend verortet sein. Die räumliche Nähe zum Heimatort ist für den bisher im Zentrum Heimstettens lebenden Landwirt und dessen Familie von persönlicher Bedeutung.

Die darüber hinaus genannten Hinweise und Darlegungen werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplans behandelt.

3.1.8) Bund Naturschutz Bayern e.V. vom 02.07.2023

Beschluss:

Der Bund Naturschutz befürwortet die Aufstellung des Flächennutzungsplans im Grundsatz.

Die Gemeinde befasst sich bereits intensiv mit einigen der genannten Themen und wird diese bei zukünftigen Planungen berücksichtigen.

Im Bebauungsplanverfahren werden einige Planänderungen vorgenommen (z.B. Wegfall der Wohnbebauung), einige der genannten Hinweise sind dadurch hinfällig.

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird an der Planung festgehalten.

3.1.9) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.06.2023

Beschluss:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung der Sondergebiete. Der Hinweis bzgl. Betriebsleiterwohnhaus wird auf Bebauungsplan-Ebene behandelt.

Es werden keine Einschränkungen durch die Ausweisung des Sondergebiets „Landwirtschaft“ für bestehende Unternehmen im Umkreis erwartet, da eine landwirtschaftliche Nutzung der Feldfläche bereits zum jetzigen Zeitpunkt besteht und auf Bebauungsplan-Ebene Masttierhaltung ausgeschlossen werden soll.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.10) Gemeinde Aschheim vom 21.06.2023

Beschluss:

Die geforderten zusätzlichen Abstände zur Fläche für Erneuerbare Energien zur Bajuwarenstraße und zum Freizeitgelände Heimstettener See wurden in der Stellungnahme und auf direkte Nachfrage bei der Gemeinde nicht näher begründet. Die Solarfläche lässt keine negativen Auswirkungen auf die Freizeitfunktion des Badesees erwarten (keine schädlichen Emissionen und aufgrund der festgesetzten Eingrünung

keine optischen Beeinträchtigungen, keine Reduktion von bestehenden Freizeitflächen, Ausweichflächen werden für Begegnungsverkehr und Rettungsfahrzeuge im B-Plan festgesetzt). Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bedeuten eine Aufwertung für die Bajuwarenstraße (Pflanzung einer zweiten Baumreihe sowie Strauchpflanzungen, Unterbrechung der direkten Sichtachse zur Autobahn und zur Bahntrasse). Daher soll am bestehenden Umfang der Flächenausweisungen festgehalten werden.

3.1.11) OMV Deutschland GmbH vom 01.06.2023

Beschluss:

Die genannten Hinweise werden auf Bebauungsplan-Ebene in die Planung aufgenommen. Zusätzlich soll auf das Merkblatt „Arbeiten im Schutzbereich der Pipeline der OMV Deutschland Operations GmbH & Co.KG“ verwiesen werden. Der Schutzstreifen um die OMV Pipeline liegt weitgehend außerhalb des Umgriffs. Diese nur noch geringfügig verbleibenden Flächen im Südosten und Nordosten sind als Grünfläche ausgewiesen bzw. liegen außerhalb der Baugrenzen, sie dürfen also nicht bebaut werden.

Der Schutzstreifen soll im B-Plan eingetragen werden, und auf das genannte „Merkblatt; Arbeiten im Schutzstreifen der Pipeline der OMV Deutschland Operations GmbH & Co.KG; April 2022) mit Bepflanzungsvorgaben hingewiesen werden. Die in der Stellungnahme genannten Planungs- und Ausführungshinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Flächennutzungsplan ist keine Änderung notwendig.

3.1.12) euNetworks vom 09.06.2023:

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der Planzeichnung dargestellte Glasfaserlinie verläuft außerhalb des Geltungsbereichs auf der Ostseite der BAB 99 auf Flurnummer 76/1 Gemarkung Heimstetten. Ein Konflikt mit der vorliegenden Planung ist nicht zu erwarten.

4.) Folgende Privatpersonen haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:

4.1. Stellungnahme 1 vom 30.06.2023:

Beschluss:

1. Einwand: Keine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ vorgesehen.

Das Thema wird grundsätzlich auf Ebene des Bebauungsplans behandelt und abgewogen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist die Fläche durch die geplante Ausweisung vornehmlich zur Nutzung von Erneuerbaren Energien vorgesehen (SO1). Eine Kombination aus Landwirtschaft und der Nutzung erneuerbarer Energien soll über die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht werden, so dass auf der Fläche eine Nutzung als Agri-PV-Anlage möglich ist, aber auch der Betrieb einer Freiflächen-PV-Anlage mit untergeordneter landwirtschaftlicher Nutzung in Form von extensiver Grünlandbewirtschaftung.

An der Festsetzung zum Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ soll aus folgenden städtebaulichen Gründen festgehalten werden:

- Förderung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Beitrag zum Klimaschutz)
- Landwirtschaftliche Erträge durch extensive Bewirtschaftung bzw. Viehhaltung
- Förderung von Biodiversität, Regenerierung des Bodens (Beitrag zum Arten- und Naturschutz sowie Bodenschutz)
- Alternative Agri-PV möglich. Der Landwirt kann nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten entscheiden.

2. Einwand: Hofstelle ohne Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen:

- Auf den Flächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Beweidung durch Tiere möglich sowie alternativ oder in Kombination extensive Grünlandbewirtschaftung. Diese Nutzungen sind anerkannte landwirtschaftliche Nutzungen.
- Nach Ende der Laufzeit ist die Rückführung der Fläche an die Landwirtschaft vorgesehen. Diese liegen in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle.
- Der betreffende Betrieb des Landwirts befindet sich aktuell im Zentrum von Heimstetten. Durch die innerörtliche Lage besteht kein direkter Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen. Die eigenen sowie angepachteten Felder des Betriebs sind im Gemeindegebiet verteilt und mehrheitlich nicht zusammenhängend. Das bedeutet, Alternativstandorte im Außenbereich würden ebenfalls keinen eindeutigen Bezug aufweisen und nur einen Teil der zu bearbeitenden Felder in unmittelbarer Nähe haben.

3. Einwand: keine Förderung der Landwirtschaft

Dem Landwirt bieten sich im Heimstettener Ortskern keine Erweiterungsmöglichkeiten, da umliegend Wohnbebauung vorhanden ist und aufgrund von Erbfolge ein Teil der angestammten innerörtlichen Hofstelle langfristig nicht mehr zur Verfügung steht. Funktionen, die aus Immissionsschutz- und Platzgründen innerörtlich mit Konflikten behaftet sind, können ausgelagert und ohne Einschränkungen betrieben werden.

Der enge räumliche Bezug zur angestammten Ortschaft Heimstetten sowie zum Stammsitz der Familie bleiben für die Familie des Landwirts erhalten.

4. Einwand: Durch SO „Landwirtschaft“ wird Sonderbaurecht geschaffen: Das Baurecht zu erlangen, ist über das Instrument der Privilegierung gem. § 35 (1) BauGB auf den Flächen des Landwirts an dieser sowie auch an alternativen Lagen im Außenbereich möglich. Über den Weg der Flächennutzungsplan-Änderung/Aufstellung eines Bebauungsplans kann die Gemeinde über die Festsetzungen des Bebauungsplans auf Modalitäten der Bebauung aktiv Einfluß nehmen. Ein Ausschluss von Masttierhaltung ist in diesem Teil der Gemeinde sinnvoll: keine Entstehung von störenden Gerüchen für den Heimstettener See und im Siedlungsgebiet von Heimstetten (liegt in Hauptwindrichtung).

5. Einwand: Keine Agri-PV:

Auf Ebene des Bebauungsplans wird nach Umplanung auch der Betrieb einer Agri-PV-Anlage ermöglicht. Damit ist der Einwand entkräftet. Siehe auch Punkt 1.

Im genannten Schreiben „Bau- und Landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“, Stand 10.12.2021 des Staatsministeriums wird der grundsätzliche Umgang mit Freiflächen-PV-Anlagen thematisiert. Die Agri-PV-Anlage stellt eine Sonderform der Freiflächen-PV-Anlagen dar. Sie wird - wie andere Sonderformen auch - beschrieben, allerdings nicht als von der Staatsregierung priorisierte Form einer PV-Anlage dargestellt.

Die Entscheidung, ob eine Agri PV-Anlage wirtschaftlich sinnvoll ist, soll dem Landwirt obliegen.

Folgende Argumente sprechen am gewählten Standort gegen eine ausschließliche Nutzungsmöglichkeit als Agri-PV-Anlage:

- Durch eine kombinierte Nutzung (PV+Landwirtschaft) sinken die landwirtschaftlichen Erträge auf der Fläche. Die unterdurchschnittlichen Ackerzahlen auf der betreffenden Fläche von etwa 35 machen die Bewirtschaftung ineffizient. In der Münchner Schotterebene kann Regenwasser schlecht im Boden gehalten werden. → Bewässerungen mit kalkhaltigem Grundwasser werden notwendig, die dem Pflanzenwuchs schaden.
- Bei klassischer Agri-PV steht die landwirtschaftliche Hauptnutzung im Vordergrund, PV-Module werden dieser Nutzung untergeordnet → bei unterdurchschnittlichen Ackerzahlen um 35 nicht sinnvoll.
- Bei Agri-PV soll die Stromerzeugung gem. Ministerialschreiben „Bau- und Landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“, Stand 10.12.2021 in erster Linie dem landwirtschaftlichen Betrieb zugutekommen: Bei dieser Flächengröße mit zahlreichen umliegenden Gewerbebetrieben nicht sinnvoll.
- Die Schaffung eines weitgehend ungestörten Rückzugsort für Fauna und Flora mit Förderung der Biodiversität inmitten von hochversiegelten Gewerbeflächen und Verkehrsachsen ist mit Agri PV nicht möglich.
- Areal mit unterdurchschnittlicher Bodenqualität inmitten von Gewerbegebieten → effiziente Ausnutzung der Fläche als Solarfeld sinnvoll, klimaschützender Effekt hier besonders hoch.
→ Bodenregeneration durch extensive Bewirtschaftung möglich.

6. Hinweis auf brütende Feldlerchen in den letzten Jahren:

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist inzwischen abgeschlossen. Die Ergebnisse fließen auf Bebauungsplan-Ebene in die weitere Planung ein.

Aus genannten Gründen soll am Sondergebiet für die Landwirtschaft („landwirtschaftliche Betriebe“) und Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ festgehalten werden. Auf Bebauungsplan-Ebene soll der Betrieb einer Agri PV-Anlage optional ermöglicht werden.

4.2. **Stellungnahme 2 vom 30.06.2023:**

Beschluss: s. Beschluss 4.1

4.3. **Stellungnahme 3 vom 30.06.2023:**

Beschluss:

1. Einwand: Erweiterung des Badesees ist nicht mehr möglich
s. Beschluss 3.1.1 Nr. 1
2. Einwand: Breite der Grünfläche zu gering, Forderung von 10 m Breite:
Die Breite der zu begrünenden Fläche beträgt ca. 5 m. Hier hat man den Kompromiss getroffen, einerseits eine komplette Eingrünung um das Gebiet (als Sichtschutz, Rückzugsort für Tiere sowie in Teilen als Ausgleichsfläche) zu schaffen. Andererseits möchte die Gemeinde Kirchheim die Fläche nicht übermäßig reduzieren, um die Nutzfläche für die PV-Anlage und für die Landwirtschaft (festgesetzte extensive Nutzung/Agri PV sowie Folgenutzung) nicht dauerhaft zu schmälern. Insgesamt trägt die Neuausweisung des Sondergebiets mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb der Modulfläche zur Verbesserung der Biodiversität auf der gesamten Fläche bei.
An der Breite der Umgrünung von ca. 5 m soll daher festgehalten werden.

3. Einwand: Straße zum See darf nicht zum Schleichweg für den Autoverkehr ausgebaut werden
Ein Ausbau der Straße aufgrund der Planung ist weder vorgesehen noch notwendig, zusätzlicher Verkehr durch die Planung ist zu vernachlässigen.
4. Forderung: Fußweg an der Südseite des Geländes
Der bestehende Fußweg an der Bajuwarenstraße wird durch die vorliegende Planung aufgewertet (Pflanzstreifen u.a. mit 2. Baumreihe, Kappung der Sichtachse auf Autobahn und DB-Trasse). Da der geforderte Fußweg direkt an der Bahnlinie entlangführen würde (Lärm-Beeinträchtigungen ohne Schutzwall durch sehr nah vorbeifahrende Züge, Sicherheitsrisiko) und keine Abkürzung der Weglänge zum See darstellt, wäre eine Annahme durch die Bevölkerung unwahrscheinlich. Daher soll an der bestehenden Fußwegeführung ausschließlich über die Bajuwarenstraße festgehalten werden.
5. Einwand: 4-gleisiger Ausbau der Bahnstrecke wurde nicht berücksichtigt.
Die DB hat in ihrer Stellungnahme keine konkreten Flächen für den Bahnausbau benannt. Da die Ausbildung von Solarmodulen temporäre baulichen Anlagen darstellen, d.h. vergleichsweise leicht rückbaubar sind, sind grundsätzlich keine Möglichkeiten verbaut. Gleiches gilt für den festgesetzten Grünstreifen, der auch als anerkannte Ausgleichsfläche verlegt werden könnte.
Unklar ist, inwieweit und ob die Flächen überhaupt benötigt werden.
6. Einwand: Keine Agri-PV Anlage: s. Abwägungsvorschlag 4.1. Nr. 5
7. Einwand: Negative Temperaturentwicklung im Siedlungsgebiet
Grundsätzlich absorbieren Solarmodule den größten Teil des Sonnenlichts. 20% bis 25% werden in elektrische Energie umgesetzt. Der Rest wird als Wärme an die Umgebung zurückgegeben. Ob sich dadurch spürbare Veränderungen im Kleinklima der Ortschaft Heimstetten ergeben, kann konkret noch nicht beurteilt werden. Wissenschaftliche Studien liefern in dieser Hinsicht noch keine verwertbaren Ergebnisse.
Quelle: <https://www.tagesschau.de/faktenfinder/solarenergie-erderwaermung-100.html> (Artikel vom 06.08.2024)

Folgende Argumente sprechen für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage:

- Festgesetzte extensive Begrünung unterhalb und zwischen den Solarmodulen (bei einer GRZ von 0,4) sowie umlaufende Eingrünung wirken einer Erwärmung entgegen und erhöhen die Biodiversität auf der Fläche.
- Notwendigkeit der Erzeugung solarer Strahlungsenergie (Energiewende), gute Standortbedingungen an den beiden Verkehrstrassen umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten
- strukturarmer Ist-Zustand der Fläche mit unterdurchschnittlichen Ackerzahlen.

Aufgrund noch nicht verwertbarer Studienergebnisse sowie genannter Argumente soll an der Ausweisung des Sondergebiets „erneuerbare Energien“ festgehalten werden.

4.4. Stellungnahme 4 vom 30.06.2023

Beschluss: s. Beschluss 4.1

4.5. Stellungnahme 5 vom 30.06.2023

Beschluss:

1. Einwand: Gemeinderatsbeschluss vom 16.01.2017 (Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets Heimstettener See) nicht umgesetzt:

Die Stellungnahme nimmt Bezug auf die Studie „Erholungsgebiet Heimstettener See, Sanierungskonzept“ des Erholungsvereins (Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.), Januar 2023.

Der Umgriff der Studie stimmt nicht mit dem Umgriff der Flächennutzungsplan-Änderung überein. Eine Weiterentwicklung des Heimstettener Sees war innerhalb des Umgriffs der Flächennutzungsplan-Änderung nicht vorgesehen.

S. hierzu Beschluss 3.1.1. Nr. 1.

2. Einwand: Solarpark auf landwirtschaftlichen Flächen nur sinnvoll, wenn landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht:
s. Beschluss 4.1.5
3. Einwand: Errichtung von Gebäuden jeglicher Art ist nicht notwendig, schädigt durch Versiegelung und Verkehr, Sonderbaurechte werden vergeben:
s. Beschluss 3.1.1. Nr. 4 und 4.1.4
4. Einwand: Landwirtschaftliche Hofstelle ohne Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen:
s. Beschluss 4.1.2.
5. Einwand: keine Landwirtschaftsförderung:
s. Beschluss 4.1.3
6. Einwand: keine SOBON
s. Beschluss 3.1.1. Nr. 4 und 4.1.4
7. Einwand: Der FNP ist zu entsprechend den Empfehlungen des Staatsministeriums zu Freiflächen-PV und Agri-PV-Anlagen zu ergänzen
Der Einwand betrifft die Ebene des Bebauungsplans
8. Hinweis zur Artenschutzrechtlichen Prüfung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der saP werden auf Bebauungsplan-Ebene in die Planung eingearbeitet.

4.6. Stellungnahme 7 vom 30.06.2023

Beschluss: Die „Technische Machbarkeitsstudie Parallelstraße zur A 99“ wird zur Kenntnis genommen.