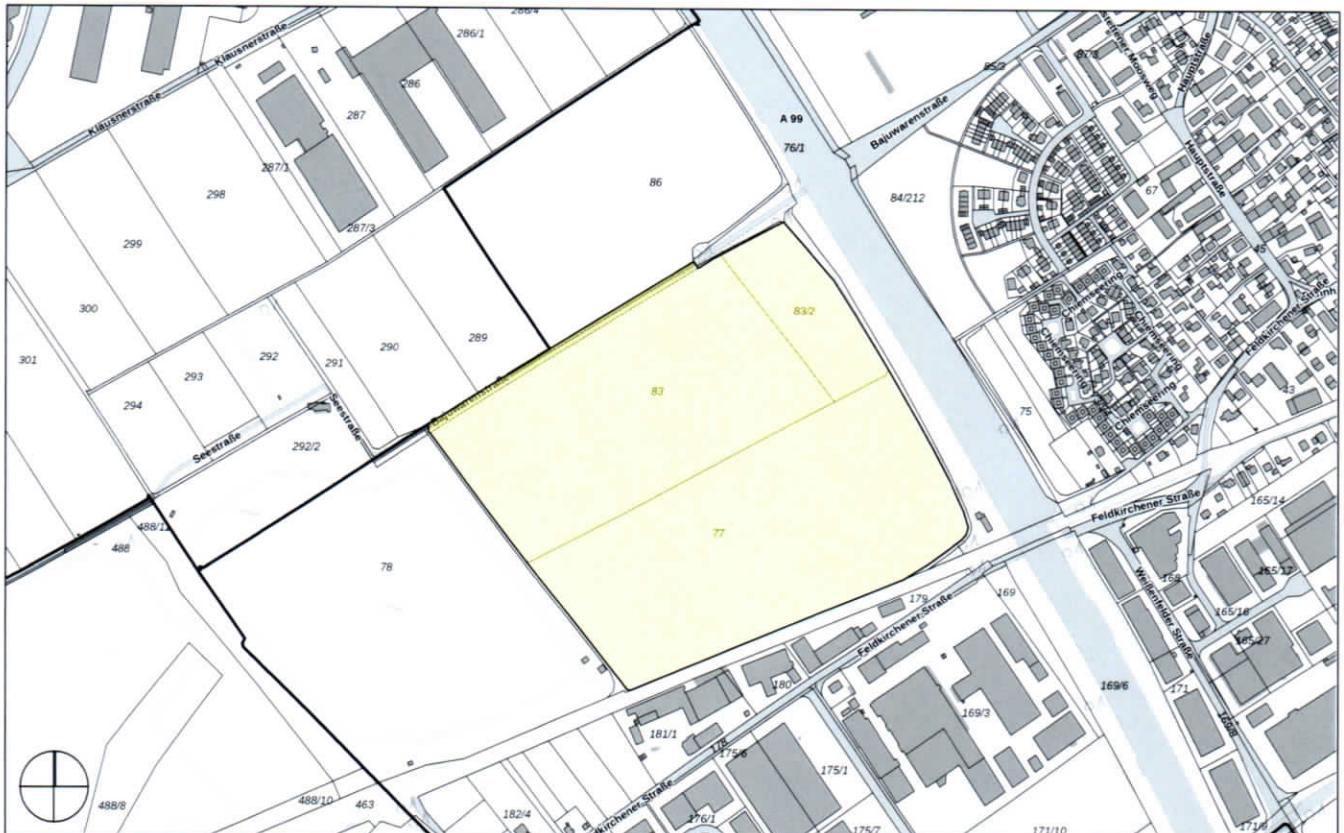


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 107/H**

## **"Solarpark Heimstetten"**

# Gemeinde Kirchheim bei München

Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim bei München



Übersichtsplan  
M 1:10.000



Ausgefertigt:

Kirchheim bei München, den 12.11.2025

Stephan Keck, Erster Bürgermeister

## Planverfasser:

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

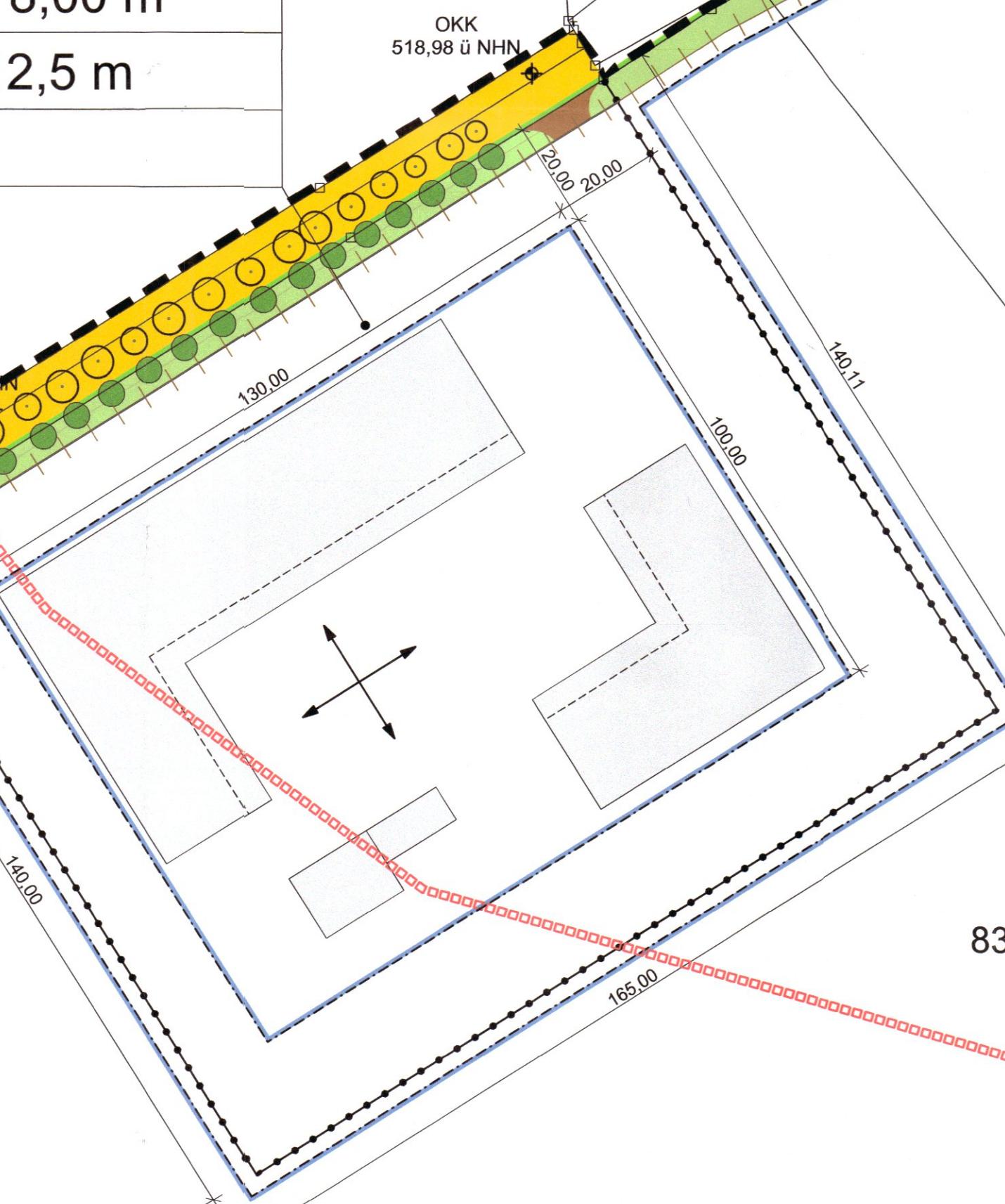
Part 1: 42. *Utopia*

Alexander Groh, Architekt

**SO2**  
"Landwirtschaftliche  
Betriebe"  
**GRZ max. 0,25**  
**WH: max. 8,00 m**  
**FH: max 12,5 m**  
**SD, PD**

Bauwarenstraße

D-1-7836-0377



85/6

83/2

83

D-1-7836-0348

77

**SO1**  
"Erneuerbare  
Energien"  
**GRZ max. 0,6**  
**MH: max 3,5 m**  
**FH / WH: max 3,5 m**  
**FD, PD, SD**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 107/H**  
"Solarpark Heimstetten"

M 1:1000, Fassung vom 11.11.2025

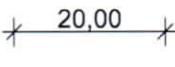
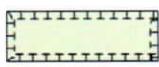


## Die Gemeinde Kirchheim b. München

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 107/H "Solarpark Heimstetten" als Satzung.

# SATZUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

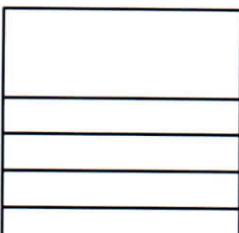
- |      |   |   |
|------|---|---|
| A.01 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  |
| A.02 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche zu Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung und Dachformen |
| A.03 |  | Baugrenze   |
| A.04 |  | Einzäunung  |
| A.05 |  | zu begrünende Fläche auf dem Baugrundstück (Randeingrünung)   |
| A.06 |  | öffentliche Verkehrsfläche (enthält Gehweg, Fahrbahn und Straßenbegleitgrün)                                  |
| A.07 |  | Fläche für Hauptzufahrten   |
| A.08 |  | Maßangabe in m  |
| A.09 |  | zu pflanzende Bäume   |
| A.10 |  | Straßenbegrenzungslinie   |
| A.11 |  | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)   |
| A.12 | <b>SO1</b>  | Sonstiges Sondergebiet: Erneuerbare Energien  |
| A.13 | <b>SO2</b>  | Sonstiges Sondergebiet: Landwirtschaftliche Betriebe  |

- A.14 **GRZ** maximal zulässige Grundflächenzahl
- A.15 **WH** maximal zulässige Wandhöhe, traufseitig gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand (traufseitig).
- A.16 **FH** maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der Dachhaut.
- A.17 **MH** maximal zulässige Modulhöhe
- A.18 **FD** Flachdach
- A.19 **PD** Pultdach
- A.20 **SD** Satteldach
- A.21 zulässige Hauptfirstrichtung

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

- B.01 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- B.02 bestehende Bebauung
- B.03 vorgeschlagene Bebauung
- B.04 Bestandsbaum
- B.05 bestehende Mineralölfernleitung mit Schutzstreifen (2 x 3 m)
- B.06 **OKK** Oberkante Kanaldeckel
- B.07 Höhenbezugspunkt (m. Angabe Oberkante vorhandener Kanaldeckel über NHN)
- B.08 Fläche zur Erschließung von Grundstücken in SO2: Die Fläche ist im Falle von Grundstücksteilungen ggf. mit Leitungsrechten zu belasten.
- B.09 Von Bepflanzung freizuhaltende Ausweich- und Rangierfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge. Die Fläche ist unversiegelt und ausreichend tragfähig auszubilden (für

Achslasten von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t), sowie dauerhaft freizuhalten.

- B.10  Festsetzungsschablone

### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN:

- C.01  kartiertes Bodendenkmal (Art. 2 Abs. 1 BayDSchG) mit Bezeichnung  
D-1-7836-0348

- C.02  Anbauverbotszone zur BAB 99 von 40 m an Bundesautobahnen gem. § 9 FStrG

- C.03  Anbaubeschränkungszone von 100 m an Bundesautobahnen gem. § 9 FStrG

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### D.1 Art der baulichen Nutzung:

#### D.1.1 SO1, Sonstiges Sondergebiet: **Erneuerbare Energien** gemäß § 11 Abs. 1-2 BauNVO.

Im Sondergebiet 1 ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Sonnenenergienutzung zulässig.

Zusätzlich zur Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage sind landwirtschaftliche Nutzungen auf der Fläche zulässig, z.B. in Form einer extensiven Grünlandbewirtschaftung oder als Beweidung auf der Modulfläche.

Innerhalb des Sondergebiets sind alle Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die dem technischen Betrieb der Photovoltaikanlage sowie der Stromspeicherung des an diesem Standort produzierten Stroms dienen oder für die Aufnahme von zugehörigen Anlagen bestimmt sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter, Übergabestationen, Stromspeicher, o.ä.

Festgesetzte Folgenutzung nach Nutzungsaufgabe: Fläche für die Landwirtschaft

#### D.1.2 SO2, Sonstiges Sondergebiet: **Landwirtschaftliche Betriebe** gemäß § 11 Abs. 1-2 BauNVO.

Im Sondergebiet 2 sind bauliche Anlagen zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung, der Lagerung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen.

Beispiele: Lagerhallen, Gewächshäuser und Maschinenhallen, offene Lagerflächen, Betriebsleiterwohnhaus mit Nebenanlagen, Austragshaus.

Bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig.

Stallgebäude zur Mastviehhaltung sind nicht zulässig.

### D.2 Maß der baulichen Nutzung:

#### D.2.1 SO1, Sonstiges Sondergebiet: **Erneuerbare Energien**:

- Max. zulässige GRZ: max. 0,6

Für die Berechnung der GRZ ist die Sondergebietsfläche als Fläche des maßgeblichen Baugrundstücks zu betrachten.

Als Grundfläche anzurechnen ist die von den Modulen überdeckte Fläche in senkrechter Projektion gemessen (Projektionsfläche), sowie die Fläche sämtlicher Gebäude und befestigter Zufahrten, Wege und Stellplätze. Unbefestigte Verkehrsflächen, etwa die Wege zwischen den Modultischen, werden nicht angerechnet.

- Oberkante PV-Module: max. 3,5 m über Gelände,

- Unterkante PV Module: lotrecht zum Untergrund gemessen.
- Max. Tischneigung: mind. 0,80 m über Gelände, lotrecht zum Untergrund gemessen.
- bis zu 27° über der Horizontalen
- First-/ Wandhöhe von zulässigen Gebäuden: max. 3,5 m über Untergrund

#### D.2.2 SO2, Sonstiges Sondergebiet: Landwirtschaftliche Betriebe

- Zulässige GRZ: max. 0,25

 Für die Berechnung der GRZ ist die Sondergebietsfläche als Fläche des maßgeblichen Baugrundstücks zu betrachten.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Für Wohnnutzung (Betriebsleiter- bzw. Austragswohnen) ist insgesamt eine Geschossfläche von max. 390 m<sup>2</sup> zulässig.

- Zulässige Wandhöhe: max. 8,0 m über OK FFB EG
- Zulässige Firsthöhe: max. 12,5 m über OK FFB EG
- Höhe Erdgeschoss-Ebene (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss): OK FFB EG: max. 520,0 m ü. NHN
- PV-Anlagen sind auf Dachflächen zulässig.

#### D.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

##### Sondergebiet 1: Erneuerbare Energien:

- Zufahrten, Servicewege sowie offene Stellplätze dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden.
- Die umlaufende zu begrünende Fläche darf für notwendige Zugänge (z.B. aus Brandschutzgründen oder aus betrieblichen Gründen) unterbrochen werden, solange keine Bodenversiegelungen erfolgen und es sich um untergeordnete Zufahrten/Zugänge handelt.

##### Sondergebiet 2, Landwirtschaftliche Betriebe:

Bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Wege und offene Stellplätze dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden, aber nicht in zu begrünenden Flächen.

## D.3 Weitere Festsetzungen

### D.3.1 Zulässige Dachformen:

- Sondergebiet 1: Satteldach, Pultdach, Flachdach  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausgeschlossen.
- Sondergebiet 2: Satteldach, Pultdach jeweils bis 38°  
Bei Wohnhäusern bzw. Gebäudeteilen mit Wohnnutzung darf zusätzlich auch ein Walmdach bis 38° ausgebildet werden.  
Auf Nebengebäuden und erdgeschossigen Anbauten sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.
- Dachaufbauten:  
Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden bzw. bei Gebäudeteilen mit Wohnnutzung zulässig.  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel, Gegengiebel) pro Dachseite darf maximal 50% der Gebäudegröße bzw. Gebäudeteils mit Wohnnutzung betragen. Das Dach der Gauben und Gegen-/Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Dacheinschnitte sind generell ausgeschlossen. Festgesetzte Wandhöhen dürfen an Hauptgiebelflächen und zur Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Gauben überschritten werden.

### D.3.2 Einzäunung

- Der mit Plansymbol A.04 eingetragene Zaun (Maschendraht- oder Stabgitterzaun) darf eine Höhe von max. 2,5 m über Gelände nicht überschreiten.  
Die Einzäunung hat sockellos und mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zu erfolgen. Mauern als Einfriedung sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die mit Plansymbol festgesetzte Zaunführung darf ins Innere der Sondergebiete 1 und 2 verschoben werden, keinesfalls in den festgesetzten umlaufenden Grünstreifen.

### D.3.3 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die über eine Höhe von 30 cm über natürlichem Gelände hinausgehen, sind nicht zulässig.

### D.3.4 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Informationstafeln sind im Bereich der Hauptzufahrt bzw. des Hauptzugangs zulässig. Maximale Größe der Informationstafeln: insgesamt 2 m<sup>2</sup>.

### D.3.5 Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BlmSchv eingehalten werden. Um eine mögliche Belastung durch elektromagnetische Felder und Lärm auf Bewohner von Wohnungen in SO2 auszuschließen, sind Trafogebäude in einem Mindestabstand von mind. 20 m zu Wohngebäuden aufzustellen.

D.3.6 Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

#### D.4 Grünordnerische Festsetzungen:

##### D.4.1 Modulfläche im Sondergebiet 1, Erneuerbare Energien:

Die Fläche zwischen und unter den Modulen sowie die verbleibenden Freiflächen sind mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung als Extensivgrünland anzusäen. Für die Ansaat ist standortgemäßes und für PV-Anlagen zertifiziertes Regio-Saatgut (Region 16) zu verwenden.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen: 1 bis 2-schürige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mahdguts; 1. Mahd ab Mitte Juni bis Ende Juni; 2. Mahd, falls erforderlich, von Anfang bis Mitte September. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Alternativ oder in Kombination ist eine standortangepasste Beweidung mit 0,5 – 1,0 GV/ha zulässig.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

##### Versiegelungen:

Dauerhafte Versiegelungen sind nicht zulässig, außer für den Bau von zulässigen Gebäuden. Servicewege dürfen nicht versiegelt werden.

Zulässige Versiegelung auf der Anlagenfläche (= Fläche des SO1 einschließlich zugehöriger Eingrünung): max. 2,5 %

Als Versiegelung zählen Gebäude zur Netzverknüpfung oder Energiespeicherung, wasserundurchlässig befestigte Verkehrsflächen, etc.

Die Rammpfähle der Modultische sind ausgenommen.

##### Fundamente:

Die Gründung der Module der PV-Anlage hat mittels Rammfundamenten zu erfolgen.

##### D.4.2 Private zu begrünende Fläche an Bajuwarenstraße angrenzend (Eingrünung Norden): Die Eingrünungsfläche ist mit einer Gesamtbreite von 5 Metern auszubilden.

Auf der straßenzugewandten Seite ist - analog zum bestehenden Grünstreifen mit Baumreihe - eine neue Baumreihe in einem 2 m breiten Grünstreifen anzulegen.

Die Bäume gem. Planzeichen A.09 sind so zu pflanzen, dass sie zusammen mit der vorhandenen Baumreihe auf Flurstück 83/3, Gemarkung Heimstetten eine Allee um den öffentlichen Gehweg bilden und symmetrisch zum Gehweg positioniert sind.

Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig, die Anzahl ist beizubehalten.

Für die Baumreihe ist ausschließlich **Acer campestre - Feld-Ahorn in der Pflanzqualität Hochstamm (H), 3xv, mB, StU 20-25** zu verwenden.

Der Grünstreifen unter der Baumreihe ist mit einem autochthonen Saatgut für Extensivwiese anzusäen und nach Bedarf max. 3x jährlich zu mähen. Das Mahdgut

ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Fläche sind nicht gestattet.

An diesen Grünstreifen angrenzend ist auf der bauflächenzugewandten Seite – auf 3 Meter Breite - eine freiwachsende Mischhecke mit überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste unter E.03 im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzulegen. Die Strauchpflanzung darf für Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Folgende Mindestpflanzqualität ist zu erfüllen: Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-150 cm. Die verbleibenden Flächen unter bzw. zwischen den gepflanzten Sträuchern sind mit einer autochthonen Gehölzuntersaat - Saatgutmischung Region 16 - anzusäen und max. zweimal jährlich (ab 15.06) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Fläche sind nicht gestattet.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

#### D.4.3 Private zu begrünende Fläche im Osten, Westen und z.T Süden:

Die Eingrünungsfläche ist zu mind. 75 % mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern in Gruppen von 3-9 Stk. gemäß Artenliste E.03. und im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Folgende Mindestpflanzqualität ist zu erfüllen: Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-150 cm.

Die Pflanzung darf im Bereich von erforderlichen bzw. festgesetzten Zugängen/Zufahrten zur Anlage (z.B. Zugänge für den abwehrenden Brandschutz) unterbrochen werden.

Der Schutzstreifen der OMV-Leitung ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Ansaat ist zulässig.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

#### D.4.4 Nicht überbaute Flächen in SO2:

Im SO2 sind mind. 20 heimische, standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm (H), 3xv, mB, StU 18-20, der unter E.03 genannten Arten zu pflanzen. Dabei sind mind. 30 % Baumarten I. Wuchsordnung zu verwenden. Obstbäume lokaltypischer Sorten sind zulässig. Die in der Planzeichnung mit Planzeichen A.09 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind hierbei nicht anrechenbar.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm (H), 3xv, mB, StU 18-20

Sträucher: Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-150 cm.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

#### D.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

D.5.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine 1.325 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche der Fl. Nr. 77 Gmkg. Heimstetten als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt (Pkt. A11).

D.5.2. Auf der Fläche gemäß Pkt. A.11 sind 5-7 Reptilien-Habitate (z.B. Totholzhaufen, Baumstubben, Stein-/Schotterhaufen) mit Abständen von ca. 20-30 m anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind als Magerwiese aus artenreichem Grünland mit einer autochthonen Regio-Saatgutmischung (Region 16) anzusäen und zweimal jährlich (Mai und Juli/August) zu mähen. Es ist eine abschnittsweise bzw. räumlich und zeitlich alternierende Streifenmahd, mit Hand-Balkenmäher, Freischneider oder Sense, durchzuführen. Bei jedem Mahdtermin sollten zwei Drittel der Fläche unbearbeitet bleiben.

Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Fläche sind nicht gestattet.

#### D.6 Artenschutz / CEF-Maßnahmen:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) folgende Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Die Arbeiten zum Aufbau des Zauns, der Modulgestelle, der Photovoltaikmodule und der übrigen Anlagen sowie der spätere Abbau dürfen nicht in der Brutzeit der Feldlerche (März - August) stattfinden. Sollten Maßnahmen innerhalb dieser Zeit stattfinden, sind die Flächen zuvor durch Vergrämungsmaßnahmen zu sichern und vor Baubeginn von einer fachkundigen Person auf potenzielle Bruten zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Der Baubeginn ist der unteren Naturschutzbehörde mind. 2 Wochen zuvor zu melden.
- Es sind zusammenhängende, rotierende Ersatzhabitat-Flächen (CEF-Flächen) in einem Umkreis von 5 km als Ausgleich für die Beanspruchung von 5 Feldlerchen-Brutpaaren während Bau und Betrieb der Anlage zu schaffen.

Auf folgenden Flächen sind die CEF-Maßnahmen durchzuführen:

Fl.-Nr. 706 Gem. Kirchheim

Fl.-Nr. 873 Gem. Kirchheim

Fl.-Nr. 1040 Gem. Kirchheim

Fl.-Nr. 1080 Gem. Kirchheim

Fl.-Nr. 162 Gem. Heimstetten

Fl.-Nr. 165 Gem. Heimstetten

- Damit gemäß § 15 (3) BNatSchG keine landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen, sind Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) anzuwenden. Dazu wird die Anlage von 2,5 ha Blüh- und Brachestreifen festgelegt.
- Hierbei sind folgende Abstandsregelungen zu beachten: mind. 25 m zu Feldwegen, mind. 50 m zu Hecken und Einzelbäumen, mind. 100 m zu Baumreihen / Feldgehölzen, Wald- und Siedlungsranden und zu Verkehr (bis zu 160 m und mehr bei ausgeprägter Kulissenwirkung)
- Das Maßnahmenportfolio (Feldlerche) "Produktionsintegrierte Kompensation auf wechselnden Flächen" (Stand 23.11.2021, Verfasser: Bayerische KulturlandStiftung) ist zu beachten.  
Umsetzungszeitraum der CEF-Maßnahmen als PIK-Maßnahmen, in Abstimmung mit der UNB (des Weiteren mit HNB, LfU und Bund Naturschutz). Bei rotierenden Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde jährlich Bericht zu erstatten, wo die Maßnahmen angesiedelt sind.  
Die CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriffsbeginn, insbesondere vor Oberbodenarbeiten wirksam, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Die benötigte Vorlaufzeit zur Herstellung und zum Eintreten der Wirksamkeit ist vom Vorhabensträger unbedingt zu berücksichtigen.
- Wenn es gelingt, ab dem 4. Jahr nach dem Bau der Anlage durchgehend auf der SO1-Fläche brütende Lerchen festzustellen, entfallen ab dem 6. Jahr die externen Ausgleichsflächen (CEF-Flächen). Auch eine spätere solche Feststellung ist möglich (falls ein Bruterfolg mindestens 3 Jahre in Folge nachgewiesen wird). Gelingt der Bruterfolg nicht, müssen die Ausgleichsflächen (CEF-Flächen) aufrechterhalten bleiben.
- Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt institutionell, in Anlehnung an § 9 BayKompV Abs. 5.

## E. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT:

### E.01 Bodendenkmäler

Im nördlichen Bereich des Umgriffs befinden sich folgende kartierte Bodendenkmäler, die mit Planzeichen C.01 in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden:

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

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### E.02 Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden. Dazu zählen insbesondere Staubemissionen.

### E.03 Grünordnung

#### 1. Pflanzenliste

Es sind überwiegend folgende Gehölzarten zu pflanzen:

Bäume 1. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H, 3xv, mB 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<b>Bäume 3. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16</b>	
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (nicht an Straßen oder beengten Standorten, da schnittunverträglich)
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

<b>Sträucher, Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150</b>	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Im Übrigen sind alle heimischen Obstbäume und alle heimischen Sträucher zulässig.

Die Verwendung von fremdländischen (Nadel-) Gehölzen, z.B. *Thuja*, *Scheinzypressen* ist unzulässig.

2. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen: Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 36 m<sup>3</sup>, Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 – 36 m<sup>3</sup>, Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 – 24 m<sup>3</sup>, Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>.
  
3. Bei unvermeidlichen baulichen Maßnahmen im Kronenbereich und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB

„Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

4. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
5. Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) vorzusehen.
6. Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10% aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtökologie/vogelanprall-an-glasflächen>).
7. Im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.  
Die Lage von Leitungstrassen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### E.04 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständерung ist nicht zulässig.
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
- Durch Überstand der PV-Module über die Rammposten ist die Bodenfeuchte im Bereich der Rammposten gering zu halten.
- Durch die Wahl der Verankerung (Minimierung der Bodenberührfläche) und den Einsatz von optimierten Materialien (Aluminium, Corten-Stahl, Korrosionsschutz aus Zink-Aluminium-Magnesium-Legierungen, etc.) ist der Zinkeintrag zu minimieren.
- Zinkbelastung: Nach einer vereinfachten Bodenkartierung ist die stoffliche Vorbelastung zu bestimmen und als Zielwert für den Rückbau festzulegen. Der

Rückbau der Anlagen ist bodenkundlich zu begleiten. Der dokumentierte Ausgangszustand ist wiederherzustellen.

E.05 Brandschutz

- Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
- Die Anlage erschließende Zufahrten, die für den abwehrenden Brandschutz notwendig sind, müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein.  
Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen.
- Am Objektaun ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte Erreichbarkeit (Telefonnummer) eines verantwortlichen Ansprechpartners der Anlage zu entnehmen ist.

E.06 Mineralöl-Fernleitung:

Innerhalb des Plangebiets verläuft im östlichen Teil eine Erdölffernleitung, die mit Plansymbol B.05 inkl. Schutzstreifen von 2 x 3 m Breite in die Planzeichnung eingetragen ist. Die Leitung verbindet das Tanklager Feldkirchen mit der Übergabestation Erding auf dem Gelände des Flughafens München und hat in der Regel eine Erdüberdeckung von mindestens einem Meter.

Die OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG besitzt im Bereich ihrer Mineralölfernleitung eine Grunddienstbarkeit, die ihr den uneingeschränkten Betrieb und Schutz ihrer Pipeline gewährleistet.

Für die Begutachtung des Bauvorhabens durch die Fachbehörden wird eine exakte Baubeschreibung mit genauem Termin- und detailliertem Lageplan im Maßstab 1:1000, gerne auch per E-Mail: Pipeline.Germany@omv.com benötigt.

Auch Bepflanzung und Zaunführung innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Abstimmung.

Arbeiten im Schutzstreifenbereich erfordern eine Prüfung bzw. Freigabe und Genehmigung der Regierung von Oberbayern, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und des TÜV SÜD Industrie Service GmbH (TÜV).

Vor Beginn jeglicher Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens holt die OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG die notwendigen Sachverständigengutachten ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass ohne unterschriebene Vereinbarung und Genehmigung der OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG im Schutzstreifen nicht gearbeitet werden darf.

Folgendes ist zusätzlich zu beachten:

- Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist mit dem Beauftragten der OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG, eine Baustellenbegehung

vorzunehmen, um den genauen Ablauf der Bauarbeiten besprechen zu können.

- Der Beauftragte ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn per Mail unter pipeline.germany@omv.com anzufordern.
- Arbeiten im Schutzstreifenbereich dürfen nur unter Anwesenheit eines OMV-Beauftragten durchgeführt werden.
- Den Anweisungen des Beauftragten ist unbedingt Folge zu leisten, um Schäden an der Anlage der OMV zu vermeiden.
- Der Schutzstreifen beträgt 6 m und wird von der Leitungsachse 3 m nach rechts und links gemessen.
- Die Mineralölfernleitung und der Schutzstreifen werden von einem Beauftragten der OMV vor Baubeginn abgesteckt.
- Kosten, die durch die evtl. Begutachtung der Baumaßnahme durch die Sachverständigen (TÜV, Bayerisches Landesamt für Umwelt) entstehen, sind vom Auftraggeber zu tragen.
- Weitere zu beachtende Auflagen sind im Merkblatt für „Arbeiten im Schutzstreifen der Pipeline“ der OMV Deutschland Operations GmbH & Co.KG zu finden.

E.07 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an Bundesautobahn (nachrichtliche Übernahme, Planzeichen C.02 und C.03):

Teile der Umgriffsfläche befinden sich in Anbauverbots- sowie Anbaubeschränkungszone an Bundesautobahnen gem. § 9FStrG.

- Anbauverbotszone für bauliche Anlagen an der BAB 9 gem. § 9 Abs. 1 FStrG: Bauverbot für Hochbauten jeder Art, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden im Abstand von **40 m**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahndecke.
- Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen entlang der Bundesautobahn gem. § 9 Abs. 2 FStrG: Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu **100 m**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Folgendes ist darüber hinaus zu beachten:

- Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen, Leitungen, etc.) der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts, wenn sie längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes. Dies betrifft auch ggf. notwendige Leitungslagen für das Vorhaben.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbemaßnahmen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts.
- Photovoltaikanlagen sind so zu planen, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende Autobahn ausgeschlossen wird.
- Bezuglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

**E.08 Blendgutachten:**

Für den Solarpark wurde ein Blendgutachten für nach Süden orientierte Solarmodule erstellt, welches der Begründung als **Anlage** beigefügt wurde. Bei abweichender Modulausrichtung (auch bei Agri-PV-Anlagen!) muss ein erneuter gutachterlicher Nachweis mit Einstufung „geringfügig“ oder besser erbracht werden.

**E.09 Schmutzwasserkanäle, Frischwasserleitungen, Löschwasserversorgung**

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen nicht überpflanzt und überbaut werden. Schächte/Absperreinrichtungen müssen zugänglich/bedienbar bleiben.

Das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall ist zu beachten.

Notwendige Trink- und Löschwasserversorgung ist teilweise nicht gegeben und muss insbesondere auf Privatflächen (z.B. als private Verbrauchsleitung) hergestellt werden. Geplant ist ein Anschluss für an die bestehende öffentliche Trinkwasserleitung im Bereich der Straße westlich des Umgriffs mit anschließend privater Verbrauchsleitung, sowie ein Löschwasserbrunnen auf Privatgelände. Zur rechtlichen Absicherung ist ggf. eine Regelung über den städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde notwendig.

**E.10 Hinweise aufgrund der Lage an Gleisanlagen der Deutschen Bahn**

**Infrastrukturelle Belange:**

- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Es wird darauf verwiesen, dass 4-gleisiger Ausbau vom Freistaat beauftragt, die Trassierung aber noch nicht bekannt ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch

magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
- Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.
- Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, einzureichen. Der Antrag kann per Mail ([db.immobiliensued.leitungskreuzungen@deutschebahn.com](mailto:db.immobiliensued.leitungskreuzungen@deutschebahn.com)) oder per Online-Portal ([https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Verlegung\\_von\\_Leitungen-7174670](https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Verlegung_von_Leitungen-7174670)) eingereicht werden.
- Dach- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Die Funktionsfähigkeit und Sicherung der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z.B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und hiergegen einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

### Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gem. § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- /Hubgeräten (z.B. Mobilkran, Bagger, etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
- Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- Bagger sind mit Sicherheitsabstand von mind. 5 m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.
- Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.
- Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand mind. 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.
- Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.
- Elektrisch leitende Teile im Handbereich (2,5 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.
- Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.
- Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit

- Kabeleinweisung erforderlich. Zu unseren erdverlegten Kabeln ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

E.11 Zeitliche Begrenzung der Nutzung des Sondergebiets1: Erneuerbare Energien Folgenutzung:

Die im SO1 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen werden unzulässig, wenn der Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage endgültig aufgegeben wird. In diesem Fall sind die baulichen und sonstigen Anlagen im SO1 vollständig zurückzubauen und die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, was der festgesetzten Folgenutzung entspricht. Diese Regelung ist über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

E.12 Bei Beweidung in SO1 ist ein Beweidungskonzept notwendig und vor der Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

E.13 Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften und sonstigen nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke können bei der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am **07.02.2023** gefasst und am **25.05.2023** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **16.05.2023** hat in der Zeit vom **30.05.2023** bis **30.06.2023** stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **16.05.2023** hat in der Zeit vom **30.05.2023** bis **30.06.2023** stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom **03.06.2025** hat in der Zeit vom **13.06.2025** bis **16.07.2025** stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am **03.06.2025** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom **03.06.2025** hat in der Zeit vom **13.06.2025** bis **16.07.2025** stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom **11.11.2025** wurde vom Gemeinderat am **11.11.2025** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Kirchheim b. München, den 12.11.2025

Stephan Keck, Erster Bürgermeister



7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 27.11.2025, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München, den 28.11.2025

Stephan Keck, Erster Bürgermeister

