

# **Bebauungsplan Nr. 107/H:**

**„Solarpark Heimstetten“**

**Gemeinde Kirchheim b. München**

---

**Begründung zum Bebauungsplan  
einschließlich Grünordnungsplanung**

**Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

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

Fassung vom

**11.11.2025**

## **Begründung**

### **Inhalt:**

#### **1. Anlass**

#### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan

#### **3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung**

#### **4. Städtebauliche Begründung / Zielsetzung**

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 5.1 Sondergebiet 1, Erneuerbare Energien
- 5.2 Sondergebiet 2, Landwirtschaftliche Betriebe

#### **6. Höhenlage, Geländeänderungen und Einfriedungen**

#### **7. Immissionsschutz: Blendung, Lärm, Gerüche**

#### **8. Denkmalschutz, Sichtachsen, Fernwirkung**

#### **9. Anlagenverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der BAB 99**

#### **10. Erschließung**

- 10.1 Verkehrerschließung
- 10.2 Regenwasser
- 10.3 Einspeisung
- 10.4 Frischwasser und Schmutzwasserkanal

#### **11. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB**

- 11.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft
- 11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
- 11.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

#### **12. Grünordnung (inkl. Artenschutz, Eingriffsregelung)**

#### **13. Anlagen**

## 1. Anlass

Im Osten der Ortschaft Heimstetten in der Gemeinde Kirchheim bei München soll auf den Flurstücken Nr. 77, 83 sowie 83/2 der Gemarkung Heimstetten eine großflächige Freiflächen-Photovoltaik-Anlage entstehen. Gleichzeitig soll in einem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des Geländes Baurecht für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Gehöfts aus dem Heimstettener Ortskern geschaffen werden. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat zu diesem Zweck in der Gemeinderatsitzung am 07.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 107/H „Solarpark Heimstetten“ aufzustellen.

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

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die betreffende Grundstücksfläche liegt westlich der Ortschaft Heimstetten und befindet sich in Privatbesitz. Das Areal wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist für Photovoltaik-Nutzung aufgrund seiner Lage an Bundesautobahn und Bahntrasse ohne Verschattungen auf dem Gelände grundsätzlich gut geeignet. Regionale Grünzüge werden von der Planung nicht berührt.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensexzende 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 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

Den Anforderungen des Klimaschutzes gem. LEP soll durch die Ausweisung eines Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ Rechnung getragen werden. Insbesondere die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien soll durch die vorliegende 33. Flächennutzungsplan-Änderung erwirkt werden. (LEP 1.3.1). Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde Kirchheim b. München dem Verdichtungsraum München zu (LEP, Anhang 2 Strukturkarte). Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- (LEP 2.2.7)

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, zu 2.2.7(B)). Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung (LEP 6.1.1).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. (LEP 6.2.3). Hierzu zählen Standorte entlang von Verkehrswegen, wie im vorliegenden Fall an Autobahn und Zugtrasse.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne des LEP. Das LEP-Ziel 3.3. „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“, steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

## 2.2 Regionalplan

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

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

Im Westen verläuft das festgelegte Trenngrün Nr. 17 „Aschheim und Feldkirchen / Heimstetten (s. Karte 2, Siedlung und Versorgung) und wird von der Planung tangiert. 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 und als Siedlungsfläche (gem. LEP) 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. Durch die 33. Flächennutzungsplan-Änderung werden weder Vorbehaltungsflächen, Vorranggebiete, regionale Grünzüge noch eines der regionalen Biotopverbundsysteme berührt.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979/1980 ist die Umgriffsfläche als Sondergebietsfläche „Freizeit- und Erholungszentrum“ ausgewiesen. Im Osten des Geländes liegt die Autobahntrasse mit der gesetzlich vorgeschriebenen und nachrichtlich eingetragenen Anbauverbotszone. Diese ragt in die Umgriffsfläche des Bebauungsplans. Südlich an das Gelände anschließend verläuft die Bahntrasse München-Simbach. Westlich angrenzend liegt das überörtliche Erholungsgebiet Heimstettener See mit seinen uferbegleitenden Grünflächen. Die im Norden angrenzende Bajuwarenstraße, die sich teilweise im Umgriff befindet, wird von einer Baumreihe aus Feldahornen gesäumt. Nördlich der Bajuwarenstraße schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die aktuelle Darstellung im FNP stimmt nicht mit den vorgesehenen Nutzungen überein. Um das Baurecht für die geplante Freiflächen PV-Anlage sowie eine landwirtschaftliche Ausiedlerhofstelle herzustellen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim bei München zeitgleich im Parallelverfahren geändert (33. Änderung „Solarpark Heimstetten“).



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (pink gestrichelt), ohne Maßstab

### 3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Folgende Flurstücke der Gemarkung Heimstetten sind von der Änderung des Bebauungsplans betroffen: 77, 83, 83/2, 83/3 (Teilfläche) und 85 (Teilfläche).

Lage: Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich westlich der Ortschaft Heimstetten. Die Fläche wird derzeit als Feldfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist kein wahrnehmbares Gefälle auf. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Im Osten tangiert eine in Nordsüdrichtung verlaufende Mineralölfernleitung das Plangebiet, auf deren Verlauf im Bebauungsplan mit Planzeichen hingewiesen wird.

Die private Feldfläche grenzt südlich an die Ortsstraße Bajuwarenstraße an. Dieser nördlich gelegene Teilbereich der Straße ist Bestandteil des Umgriffs. Die als „Fahrradstraße“ ausgewiesene Zubringerstraße zum Badesee ist eine Gemeindestraße mit einseitiger Feldahornallee-pflanzung zwischen Fußweg und Fahrbahn.

Westlich befindet sich der Heimstettener Badesee, östlich die Bundesautobahn A99. Im Süden verläuft eine DB-Trasse.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 253.510 m<sup>2</sup>. Davon wurden festgesetzt:

- Sondergebiet 1 „Erneuerbare Energien“:

ca. 216.824 m <sup>2</sup>	Baufläche
ca. 7.622 m <sup>2</sup>	zu begrünende Fläche
ca. 1.325 m <sup>2</sup>	Ausgleichsfläche
ca. 40 m <sup>2</sup>	private Zufahrtsfläche

- Sondergebiet 2 „Landwirtschaftliche Betriebe“:

ca. 22.278 m <sup>2</sup>	Baufläche
ca. 730 m <sup>2</sup>	zu begrünende Fläche
ca. 95 m <sup>2</sup>	private Zufahrtsfläche

- ca. 4.596 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: Nördlich der Bajuwarenstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte Felder an. In weiterer Entfernung liegt das Gewerbegebiet Aschheim Südost.

Süden: DB-Trasse München-Simbach. Südlich der Bahnlinie liegt das Gewerbegebiet Kirchheim II Heimstetten.

Osten: Wirtschaftsweg, dahinter teilweise mit Gehölzen bewachsener Grünstreifen als Abgrenzung zur Bundesautobahn 99. In diesem Bereich verläuft eine in Nordsüdrichtung verlaufende Mineralölfernleitung.

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

#### 4. Städtebauliche Begründung / Zielsetzung

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

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

- Lage direkt an Autobahn und Bahntrasse, Umgriff ohne bedeutsamen Bezug zu Wohnsiedlungen.
- Südorientierung der Modultische, Blendung gutachterlich unproblematisch
- Möglichkeit der Anbindung an das Stromnetz, Direktvermarktung des Stroms aufgrund der Nähe zu umliegenden Gewerbe-, Industriegebieten sowie städtebaulichen Projekten der Gemeinde Kirchheim (z.B. Campus Heimstetten) wahrscheinlich. Das bedeutet, der erzeugte Solarstrom kommt direkt Kirchheimer Bürgern und Unternehmen zugute und stärkt den Gewerbestandort Kirchheim.
- Naturschutzrechtliche Schutzzonen sind nicht betroffen. Es werden keine naturnahen Flächen zerstört oder beeinträchtigt. Fließgewässer sind nicht betroffen.
- Derzeitig intensive landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit nur durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen (Ackerzahlen im Bereich von 35).
- Das Landschaftsbild ist bereits durch die umgebenden Gewerbegebäute sowie die vom Grundstück aus offen einsehbare Bahntrasse und die in Teilen einsehbare Bundesautobahn beeinträchtigt. Durch die umlaufende Eingrünung des Solarparks erfolgt insbesondere für Spaziergänger und Fahrradfahrer auf der Bajuwarenstraße eine optische Aufwertung. Die bestehenden Sichtachsen auf Autobahn und Zugtrasse werden unterbrochen. Spaziergänger erhalten Schaden durch die festgesetzte zu pflanzende Baumreihe.

- Die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaftsbild durch die PV-Anlage mit in der Höhe begrenzten Modulen und zugehörigen Gebäuden (Maximalhöhe 3,5 m) sowie die Aussiedlerhofstelle kann durch die umlaufende Eingrünung vergleichsweise gering gehalten werden.
- Die Freizeitnutzung des westlich gelegenen Badesees wird nicht beeinträchtigt.
- Die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage ist aufgrund der festgesetzten Gründung der Solaranlagen mittels Rammfundamenten mit der Sicherung der kartierten Bodendenkmäler auf dem Gelände vereinbar. Durch archäologische Survey-Untersuchung sowie Magnetometerprospektion konnte das Gelände bereits untersucht werden.
- Durch extensive Bewirtschaftung wird die Biodiversität im Solarfeld erhöht.

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



Luftbild mit Geltungsbereich (Darstellung in orange), ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.1 Sondergebiet 1, Erneuerbare Energien:

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

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

Grundflächenzahl: In SO1 wird eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt. Festgesetzte zu begrüne Fläche sind Teil der Grundstücksfläche und daher in die Berechnung einzubeziehen. Die Fläche der Solarmodule ist in senkrechter Projektion zum Untergrund anzusetzen, ebenso die Fläche von zulässigen Gebäuden, z.B. Trafogebäuden. Servicewege zwischen den Modulreihen dürfen nicht versiegelt werden. Wenn aufgrund der extensiven Bewirtschaftung dieser Flächen auch keine Befestigung vorgesehen ist, sind diese ebenfalls nicht zur Grundfläche zu rechnen.

Bauliche Anlagen (Solarmodule, zulässige Gebäude) haben innerhalb der mit Plansymbol A.03 dargestellten Baugrenzen zu liegen. Servicewege dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden. Die Verteilung der möglichen Standorte von Modulen und Gebäuden ist im Baufeld nach Notwendigkeit wählbar, doch muss der vorgeschriebene Schutzabstand der vorhandenen Mineralölleitung im Osten von Gebäuden beachtet werden. Solarmodule und Gebäude dürfen in besagter Schutzzone nicht errichtet werden, da diese außerhalb der Baugrenzen liegt. Gehölzpflanzung und die Errichtung des Zaunes müssen mit der Betreiberfirma der Mineralölleitung abgestimmt werden (s. Hinweise unter E.06).

Für PV-Module wurde eine maximal zulässige Tischneigung von 27° sowie eine maximale Modulhöhe von 3,50 m festgesetzt. Aufgrund der umlaufenden Eingrünungsmaßnahmen und des annähernd ebenen Geländes ist daher nicht mit einer optischen Beeinträchtigung der Umgebung durch die Module zu rechnen. Ein Bodenabstand von mind. 0,8 m und eine Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 gewährleisten für die extensive Bewirtschaftung ausreichend Beleuchtung unterhalb der Module. Bei Beweidung können Schafe unter dieser Höhe ungehindert passieren.

Für mögliche Gebäude wurde eine maximale First- und Wandhöhe von 3,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

## 5.2 Sondergebiet 2, Landwirtschaftliche Betriebe

Mit dem Sondergebiet 2 soll eine Fläche geschaffen werden, die die Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle aus dem Ortskern Heimstetten ermöglicht. Im inzwischen eng bebauten Ortskern bestehen für den landwirtschaftlichen Betrieb langfristig keine Erweiterungsmöglichkeiten. Schädliche Emissionen aus dem Betrieb führen in vergleichbaren Situationen langfristig zu Konflikten mit der umliegenden Wohnbebauung.

Im Außenbereich wäre für diese Hofstelle eine Privilegierung nach § 35 BauGB möglich. Da die Fläche aber im aktuellen Flächennutzungsplan nicht mehr als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, soll hier dem Landwirt, der gleichzeitig der Grundstückseigentümer ist, über das Instrument des Bebauungsplans die Aussiedlung aus der Ortsmitte ermöglicht werden. Zulässig sind hier sämtliche Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Stallgebäude zur Mastviehhaltung werden allerdings nicht zugelassen, um Geruchsimmissionen im Bereich des Heimstettener Badesees, die den Freizeit- und Erholungswert beeinträchtigen könnten, zu vermeiden. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, den Erhalt der Aufenthaltsqualität am Badesee über die Ausweisung dieses Sondergebiets „Landwirtschaftliche Betriebe“ abzusichern.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der eine Fläche von über 100 ha bestellt. Analog zu einer Hofstellaussiedlung in den Außenbereich nach § 35 BauGB soll auch hier die Möglichkeit bestehen, eine Betriebsleiterwohnung für den Landwirt und dessen Familie zu errichten. Bei der Quantifizierung der zulässigen Geschossfläche für Wohnzwecke orientierte man sich an vergleichbaren Genehmigungen der letzten Jahre im Gemeindegebiet Kirchheim (Aussiedlerhöfe, die im Rahmen einer Privilegierung nach § 35 BauGB genehmigt wurden). So wurden bei einem privilegierten Vorhaben eines Betriebsleiterwohnhauses eine Wohnfläche von 294 m<sup>2</sup> genehmigt. Bei einem überschlägigen Umrechnungsfaktor von 0,75 (Geschossfläche in Wohnfläche) ergäben sich 392 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Festgesetzt wurde folglich eine maximale Geschossfläche für Wohnnutzung von 390 m<sup>2</sup>.

Im vorliegenden Fall wurden maximale Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigung fest vorgeschrieben, um einerseits Gebäude zu errichten, die für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, andererseits eine lokaltypische Höhenentwicklung für landwirtschaftliche Gebäude nicht übersteigen. Als Dachform ist hier das Satteldach zulässig. Die Baugrenzen wurden so ausgebildet, dass eine geschützte Mehrseit-Hofanlage errichtet werden kann. Dachaufbauten, sind nur auf Gebäuden /Gebäudefeilen mit darunter liegender Wohnnutzung zulässig. Die entstehende Dachlandschaft wirkt daher überwiegend ruhig, da Dachaufbauten auf landwirtschaftlichen Hallen, Scheunen, etc. nicht zulässig sind.

Beispielrechnung zur festgesetzten GRZ von 0,25 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6:  
Grundstücksgröße (Fläche des Sondergebiets): 23.103 m<sup>2</sup> (Grundfläche max. 5.775 m<sup>2</sup>)

**Grundflächen:**

Landwirtschaftliche Halle 1: 30 m x 80 m (inkl. Vordach) = 2.400 m<sup>2</sup>

Landwirtschaftliche Halle 2: 60 m x 18 m + 175 m<sup>2</sup> (Vordach) = 1.255 m<sup>2</sup>

Landwirtschaftliche Halle 3: 50 m x 20 m = 1.000 m<sup>2</sup>

Landwirtschaftliche Halle 4: 30 m x 18 m = 540 m<sup>2</sup>

Wohnhaus: 17 m x 13 m = 221 m<sup>2</sup>

Terrasse: 50 m<sup>2</sup>

-----  
Summe aller Grundflächen: 5.466 m<sup>2</sup> < 5.775 m<sup>2</sup> → GRZ von 0,25 eingehalten.

Überschreitung bis GRZ von 0,6: max. 13.861 m<sup>2</sup>

 Hoffläche: 4.975 m<sup>2</sup>

Zufahrten außerhalb der Baugrenzen: 700 m<sup>2</sup> + 475 m<sup>2</sup> = 1.175 m<sup>2</sup>

Privatgarage: 7 m x 15,5 m = 108,5 m<sup>2</sup>

-----  
Summe der Überschreitungen: 6.258,5 m<sup>2</sup>

Gesamt (max. mögliche Grundfläche + Überschreitungen):

5.775 m<sup>2</sup> + 6.258,5 m<sup>2</sup> = 12.033,5 m<sup>2</sup> < 13.861 m<sup>2</sup> → Überschreitungsregel eingehalten.

## 6. Höhenlage, Geländeveränderungen und Einfriedungen

Geländeveränderungen sind für den Bau der PV-Anlage grundsätzlich nicht notwendig. Die Module selbst werden mittels Rammfundamenten im natürlich flachen Gelände gegründet. Geländeveränderungen bis zu 30 cm vom bestehenden Gelände sind jedoch grundsätzlich zulässig, um z.B. punktuell Unebenheiten auszugleichen. Im SO1 wird es keine bleibenden Gebäude geben. Maximale Höhen für Solarmodule und zulässige Gebäude (Wand- und Firsthöhe) sind daher einheitlich mit 3,5 m über Untergrund festgesetzt.

Da die Gebäude in SO2 (Aussiedlerhof) langfristig bestehen bleiben, hat man hier eine maximale Höhe der Erdgeschoss-Ebene festgesetzt, die sich auf die Höhe über Normalnull bezieht. Als Höhenbezugspunkt dienen zwei bestehende Kanaldeckel in der Bajuwarenstraße, deren Oberkante eingemessen ist. Im SO2 beziehen sich Wand- und Firsthöhen auf die Erdgeschossebene.

Auch im SO2 sind geringfügige Geländeveränderungen bis zu 30 cm Höhe zulässig.

Die beiden Sondergebiete sollen nach außen eingefriedet werden. Diese Maßnahme dient der Sicherung des Geländes vor Diebstahl und Vandalismus. Hierzu wurde eine Zaunlinie mit Planzeichen A.04 festgesetzt. Diese Linie darf nach Notwendigkeit ins Innere des Geländes verschoben werden. Keinesfalls darf sie in Richtung der Umgriffs-Außengrenze verschoben wer-

den, damit zu begrünende Flächen bzw. festgesetzte Ausgleichsflächen nicht durch die Zaunführung beeinträchtigt werden. Zusätzlich wurden Festsetzungen zur Art des Zauns (Maschendraht- oder Stabgitter), zur Zaunhöhe (max. 2,50 m über Gelände) sowie ein minimaler Abstand der Zaungitter zum Gelände von 15 cm festgesetzt. Kleintiere sollen den Zaun ungehindert passieren können, weswegen auch Mauern als Einfriedung unzulässig sind.

## **7. Immissionsschutz: Blendung, Lärm, Gerüche**

Im März 2023 wurde durch die Fachfirma SolPEG ein Blendgutachten erstellt. Dieses ist der Begründung als Anhang angefügt. Die Gutachter untersuchten die favorisierte Südausrichtung der Module. Die potenzielle Blendwirkung an exemplarischen Messpunkten wurde dabei als „geringfügig“ klassifiziert. Sollte die Ausrichtung der Solarmodule im Rahmen der weiteren Planungen von der im Gutachten untersuchten abweichen, muss die neue Richtung mit ggf. abweichenden Rahmenbedingungen erneut gutachterlich auf Blendung untersucht werden und bei Bauantrag oder auch im Freistellungsverfahren eingereicht werden. Die Situation muss dabei mindestens gleichwertig oder besser bewertet werden, als im aktuell vorliegenden Gutachten mit Südausrichtung.

Während die PV-Anlage im ordnungsgemäßen Betrieb keine Lärm-Emissionen verursacht, kann die Aussiedlerhofstelle durch Tätigkeiten, die ein landwirtschaftlicher Betrieb üblicherweise durchführt, durchaus zeitweise Lärm verursachen, z.B. durch Ladevorgänge und Fahrzeugbewegungen. Der Standort liegt außerhalb von Wohnsiedlungen, birgt diesbezüglich kein Potenzial für Konflikte. Der Landwirt, der Betriebsleiter der PV-Anlage sowie der Grundstückseigentümer sind zudem in diesem speziellen Fall die gleiche Person.

Die Gemeinde Kirchheim hat im Gemeindegebiet bereits Erfahrungen mit störenden Gerüchen aus Tiermasthaltung gesammelt, die auf Siedlungsgebiete einwirken. Daher möchte man das Freizeitgelände des Heimstettener Sees vor unangenehmen Gerüchen sicher schützen und einer Bebauung durch Privilegierung nach § 35 BauGB (Aussiedlerhofstelle) mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgreifen. Stallgebäude zur Masttierhaltung sind in SO2 aus diesem Grund explizit ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung möchte man die hohe Qualität als Erholungsfläche für den Badesee erhalten.

## **8. Denkmalschutz, Sichtachsen, Fernwirkung**

### Denkmalschutz:

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

Im Umgriff befinden sich kartierte Bodendenkmäler, die mit Planzeichen C.01 in der Planzeichnung dargestellt sind und unter E.01 beschrieben werden.

Auf dem Gelände wurden im Rahmen der Prüfung der Denkmalkenntnis bereits Untersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Survey (M-2023-455-1\_0 und M-2023-455-1-Ergänzung) und die geophysikalische Untersuchung (M-2023-236-1\_0) zeigten auf dem Gelände eine lockere Verteilung der archäologischen Befunde im gesamten Untersuchungsareal.

Die geophysikalischen Untersuchungen ergaben allerdings eine umzäunte Struktur in der Mitte des Untersuchungsareals, sodass hier im Untergrund bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Die Survey-Untersuchung sowie die geophysikalische Untersuchung ersetzen somit nicht eine weiterführende archäologische Begleitung gem. Art. 7.1 BayDSchG für alle weiteren Bodeneingriffe auf dem Grundstück. Das Vorgehen ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen ([bodenDenkmal-ob@blfd.bayern.de](mailto:bodenDenkmal-ob@blfd.bayern.de)).

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

#### Sichtachsen, Fernwirkung:

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

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

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

Für Fußgänger und Radfahrer auf der Bajuwarenstraße wirkt sich die Solaranlage mit ihrer umlaufenden Eingrünung optisch positiv aus, da die Sichtbeziehungen zu Autobahn und Zugtrasse unterbrochen werden und die bestehende einseitige Allee auf eine zweiseitige Allee um den Fußweg erweitert wird.

#### **9. Anlagenverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der BAB 99**

Teile des Umgriffs befinden sich in der 40 m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie 100 m-Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) der Bundesautobahn. Das Abstandsmaß der

Zonen gilt auch an Ein- und Ausfädelungsstreifen sowie Rampen und gegenüber Zu- und Abfahrten.

Für beide mit Planzeichen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellten Zonen gelten strenge Regelungen, die unbedingt einzuhalten sind. Unter E.07 sind diesbezüglich zu beachtende Hinweise aufgeführt.

Im Grundsatz sind in der Anbauverbotszone keine baulichen Anlagen zulässig. In der Anbaubeschränkungszone muss für die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts eingeholt werden.

Die Anbauverbotszone ist im vorliegenden Bebauungsplan über die Festsetzungen frei von Bebauung gehalten (Baugrenzen liegen außerhalb, Versiegelungen sind nicht zulässig), zudem werden hauptsächlich zu begrünende Flächen von der Zone überstrichen. Die zulässige Zaunanlage, die leicht in die Anbauverbotszone eingreift, unterliegt einer Einzelfallprüfung durch das Fernstraßen-Bundesamt, um die Unbedenklichkeit für die Verkehrssicherheit einzuordnen.

W Falls die Unbedenklichkeit nicht festgestellt werden kann, muss der Zaun weiter in das Baufeld der Solaranlage versetzt werden.

Für die Autobahn bestehen Pläne zum 8-streifigen Ausbau. Im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens fanden hierzu intensive Gespräche zwischen der Autobahn GmbH und dem Grundstückseigentümer statt, die zur Übereinkunft führten, die Planung wie im Bebauungsplan dargestellt durchzuführen. Der konkrete Zeitpunkt des Ausbaus ist noch nicht zu benennen und liegt bestenfalls einige Jahre in der Zukunft, sodass ein teilweiser Rückbau der Solar-Anlage, um den für den Ausbau erforderlichen Platzbedarf zu decken bzw. die Baustelleneinrichtungen zu ermöglichen, wirtschaftlicher erscheint.

## 10. Erschließung

### 10.1 Verkehrserschließung:

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

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

Die Bajuwarenstraße wird hauptsächlich von Radfahrern und PKWs als Zufahrtsstraße zum Erholungsgebiet des Heimstettener Sees genutzt. Fußgänger und Spaziergänger nutzen den parallel geführten Gehweg, der durch eine Baumreihe von der Fahrbahn abgesetzt ist.

Die Bajuwarenstraße fungiert darüber hinaus als überörtliche Radfahrstrecke entlang der S-Bahntrasse. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine vom PKW-Verkehr wenig frequentierte Straße, die keinen Durchgangscharakter aufweist.

Der geplante gemeindeübergreifende Radschnellweg München-Markt Schwaben kann weiterhin über die Bajuwarenstraße geführt werden. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Bauprojekte stehen nicht im Widerspruch zu einem zukünftigen Ausbau der Strecke. Aufgrund der bestehenden Baumreihe ist die dafür notwendige Fahrbahnerweiterung von 3,5 m auf 5,0 m auf der Nordseite geplant. Eine Sperrung der Straße für den PKW-Verkehr ist auch bei Ausweisung der Bajuwarenstraße als Radschnellweg nicht vorgesehen.

Sowohl für den Solarpark als auch für die landwirtschaftliche Hofstelle soll über diese Straße die Haupterschließung erfolgen. Dabei werden bereits vorhandene Feldzufahrten in den Lücken der bestehenden Baumreihe weiter genutzt, so dass keine Baumfällungen notwendig sind. Aufgrund der geradlinigen Straßenführung und der Feldahorn-Allee (Hochstamm) ohne Büsche oder ähnlichem im Sichtbereich herrschen gute Sichtverhältnisse beim Ein- oder Ausfahren. Untergeordnete Zugänge, die möglicherweise aus Pflege- oder Brandschutzgründen notwendig sind, können von den teilweise asphaltierten öffentlichen Wegen aus an der Ost- und Westseite des Geländes erfolgen.

Der Solarpark löst bei Normalbetrieb keine nennenswerten Verkehrsflüsse aus, so dass die Mehrbelastung der Straße als geringfügig einzustufen ist. Die Verkehrsbewegungen werden durch Wartungsroutinen und Pflegemaßnahmen auf dem Gelände ausgelöst.

Durch den Aussiedlerhof entsteht vornehmlich landwirtschaftlicher Verkehr und Verkehr aus dem privaten Bereich der Betriebsleiterfamilie. Landwirtschaftlicher Verkehr, der aktuell aufgrund von Feldbewirtschaftung auf der Umgriffsfläche besteht, entfällt bei Entstehung des Solarparks.

## 10.2 Regenwasser

Das Grundstück ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die festgesetzte extensive Nutzung mit nur 1- bis 2-maliger Mahd jährlich und/oder Beweidung in SO1 ist davon auszugehen, dass sich der Zustand auf dem Grundstück deutlich verbessert. Man kann von einer verbesserten Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf der Fläche ausgehen. Die Gefahr von Bodenerosion wird deutlich zurückgehen.

## 10.3 Einspeisung

Die Möglichkeit der Netz-Einspeisung in das überörtliche Stromnetz wurde geprüft und ist gegeben. Die notwendigen Kapazitäten im etwa 600 m entfernten und in nordwestlicher Richtung gelegenen Umspannwerk Aschheim sind vorhanden und reserviert. Aufgrund räumlicher Nähe zu umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie zu Standorten, die zukünftig städtebau-

lich entwickelt werden (z.B. Campus Heimstetten), strebt der Betreiber zusätzlich eine Direktvermarktung des erwirtschafteten Solarstroms im Gemeindegebiet Kirchheim und darüber hinaus an. Auf diese Weise profitieren Bewohner und Gewerbetreibende in der Gemeinde direkt vom Solarpark Heimstetten.

Voraussichtlich wird die Trassierung zum Umspannwerk über die Seestraße erfolgen. Dabei werden ausschließlich Erdkabel verwendet. Gleches gilt für die Verkabelung auf dem Grundstück des Solarparks.

Sobald die Lage der Leitungstrassen geplant ist, ist diese mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **10.4 Frischwasser, Löschwasser und Schmutzwasser**

Westlich des Grundstücks liegt im Bereich der dort in Nordsüdrichtung verlaufenden Straße eine Frischwasserleitung, die erweitert und zur Versorgung der Bebauung genutzt werden kann. Es ist geplant die Frischwasserleitung von der westlichen Umgriffsgrenze bis zum Aussiedlerhof (SO2) über Privatgrund zu führen. Eine Grundstücksneuaufteilung wie sie den Grenzen der beiden Sondergebiete entspricht, ist derzeit nicht geplant, da alle Flurstücke den gleichen Eigentümer haben. Für den Fall einer Grundstücksneuaufteilung in der Zukunft mit möglichem Eigentümerwechsel wurde der Plan um einen Hinweis ergänzt, der eine Fläche zur dinglichen Sicherung von Leitungsführungsrechten für Leitungen (insbes. Frischwasser), die nicht in der Bajuwarenstraße liegen, aufzeigt.

Für die Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbrunnen auf Privatgelände geplant. Ggf. dient der Heimstettener See als Grundversorgung. Das konkrete Konzept wird auf Ebene der Genehmigungsplanung vorgestellt und die Brandschutzdienststelle beteiligt.

Der Schmutzwasserkanal des VE I MO (Kommunalunternehmen Ver- und Entsorgung München Ost) befindet sich im Bereich der Bajuwarenstraße. Hier besteht die Möglichkeit die Gebäude in SO2 anzuschließen.

### **11. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:**

#### **11.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft**

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

Das Grundstück wird aktuell ausschließlich als landwirtschaftliche Feldfläche genutzt. Bestandsgehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die Umgriffsfläche stellt aktuell mit Ackerzahlen um die 35 keine hochwertige Ertragsfläche für die Landwirtschaft dar. Durch die Nutzung als Freiflächen PV Anlage über viele Jahre hinweg

bestehen gute Aussichten auf Erholung des Bodens. Dies wird durch extensive Bewirtschaftung ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden gefördert. Auch sind auf dem Grundstück Erträge im Rahmen der extensiven Bewirtschaftung (1- bis 2-schürige Mahd pro Jahr) oder Beweidung während der Nutzungzeit als PV-Fläche möglich.

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

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

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

## 11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Kirchheim bei München geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- In SO1 finden keine Bodenversiegelungen statt, da die Module ausschließlich mittels Rammfundamenten gegründet werden. Die Versiegelungen im Bereich von zulässigen Gebäuden (z.B. Trafogebäude) machen einen untergeordneten Anteil aus. Die maximal zulässige Versiegelung auf der Fläche beträgt 2,5%. Sämtliche bauliche Anlagen in SO1 werden nach Beendigung der Nutzungsdauer der PV-Anlage zu 100% rückgebaut und die Anlagenfläche wieder der Landwirtschaft zugeführt.
- Keine bleibenden baulichen Anlagen in SO1. Die Anlage wird nach Nutzungsaufgabe komplett rückgebaut. Der Aussiedlerhof in SO2 wäre im Zuge einer Privilegierung an dieser, aber auch an anderer Stelle im Außenbereich zulässig. Der Eingriff in Natur und

Landschaft wird durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen mit festgesetzten Maßnahmen dauerhaft ausgeglichen.

- Die Gefahr von Bodenerosion durch Wind wird durch den Betrieb der PV-Anlage in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen stark reduziert.
- Durch den Solarpark und die Aussiedlerhofstelle werden keine neuen Verkehrswege notwendig. Die Verkehrserschließung ist bereits vorhanden und muss auch nicht ausgebaut werden.

### 11.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

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

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

### 12. Grünordnung (inkl. Artenschutz, Eingriffsregelung)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ArtenSchutz

Aufgrund des Gebietscharakters und der Nutzung der Fläche können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) nicht komplett ausgeschlossen werden. Die Gemeinde hat daher in Abstimmung mit der UNB das Büro Schreiber (Neu-Ulm) mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Schwerpunkt auf bodenbrütende Vogelarten und Reptilien beauftragt.

Das Gutachten wurde vom Büro Schreiber aus Neu-Ulm erstellt (Bericht vom 14.09.2023), die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst. Bei den erfassten Vogelarten wurden als artenschutzrelevante Arten die Feldlerche sowie die Wiesenschafstelze vorgefunden. Für diese Arten sind CEF-Maßnahmen notwendig. Diese werden in Abstimmung mit der UNB in die Planung eingearbeitet. Die Betroffenheiten aller weiteren artenschutzrelevanten Arten sicher auszuschließen.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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

Für die Fläche SO2 wird die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ behandelt. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung der Ausgleichsfläche mit ca. 1.325 m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches, in der Eingrünungsfläche im Süden, als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die im jetzigen Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich entlang der Bahntrasse. Die Fläche wird gemäß Festsetzungen als Reptilienhabitat-Fläche festgelegt. Hier sollen Lesesteinriegel mit vegetationsarmen Säumen hergestellt werden.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Fläche sind nicht gestattet. Der Eingriff wird mehr als ausreichend kompensiert, es erfolgt eine zusätzliche Verbesserung der Umweltqualität im Bereich.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs im SO1 (Photovoltaikfläche) wird das Hinweisschreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 05.12.2024) herangezogen. Unter Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen für Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen ist kein Ausgleichsflächenbedarf für die Errichtung der PV-Fläche SO1 notwendig.

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

### **13. Anlagen**

Folgende Unterlagen sind der Begründung als Anlage angefügt:

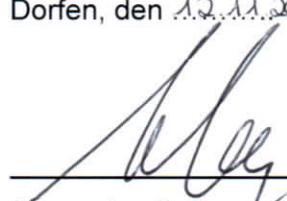
- SolPEG GmbH, Hamburg: SolPEG Blendgutachten Solarpark Heimstetten, Analyse der pot. Blendwirkung der geplanten PV Anlage Heimstetten; Bericht vom 06.03.2023
- Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Heimstetten, Magnetometerprospektion; Bericht vom 07.03.2023
- Dr. Anja Pütz, Aschheim b. München: Archäologischer Geländesurvey mit Metallsondenbegleitung (M-2023-455-1 und M-2023-455-1-Ergänzung); Berichte vom 28.03.2023 und 06.11.2023.
- Büro Schreiber, Neu-Ulm: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die Untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Bericht vom 14.09.2023
- B.A.U.M. Consult GmbH, München in Zusammenarbeit m. der Forschungsgesellschaft für Energiewirtschaft mbH, München: Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis München und die fünf beteiligten Gemeinden Baierbrunn, Gräfelfing, Kirchheim b. München, Schäftlarn und Unterföhring; v. 30.07.2013

**Aufgestellt:**

Kirchheim b. München, den 12.11.2025

  
Stephan Keck  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Kirchheim b. München

Dorfen, den 12.11.2025

  
Alexander Groh  
Dipl.-Ing. Architekt  
ANGER I GROH I ARCHITEKTEN