

Bebauungsplan Nr. 107/H: „Solarpark Heimstetten“

Zusammenfassende Erklärung zum
Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

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

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Osten der Ortschaft Heimstetten in der Gemeinde Kirchheim bei München wird auf den Flurstücken Nr. 77, 83 sowie 83/2 der Gemarkung Heimstetten eine großflächige Freiflächen-Photovoltaik-Anlage entstehen. Gleichzeitig wird in einem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des Geländes Baurecht für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs aus dem Heimstettener Ortskern geschaffen. Die Gesamtfläche erhält eine umlaufende Eingrünung.

Zusammen mit der Erstellung 33. Änderung des Flächennutzungsplans, Plangebiet „Solarpark Heimstetten“ im Parallelverfahren möchte die Gemeinde Kirchheim bei München einen Beitrag zu mehr Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern leisten und Maßnahmen zum Klimaschutz auf kommunaler Ebene vorantreiben.

Die ausgewählte Fläche für das **Sondergebiet „Erneuerbare Energien“** ist aufgrund ihrer Lage an Autobahn und Bahntrasse und in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich gut geeignet. Die Gemeinde betrachtet die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ als Maßnahme zur Stärkung des Gewerbestandorts Kirchheim-Heimstetten und sieht Vorteile für die Stromversorgung von zukünftigen Stadtentwicklungsprojekten der Gemeinde.

Das **Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“** wird ausgewiesen, weil die Gemeinde Kirchheim einem Landwirt aus dem Ortszentrum von Heimstetten die Aussiedlung an einen geeigneten Ort außerhalb des Siedlungsgebiets erleichtern möchte. Innerörtliche Immissionskonflikte, wie sie in der in der Gemeinde vermehrt auftreten, sollen dadurch vermieden werden und Landwirten im Gemeindegebiet eine konfliktarme Zukunft ermöglicht werden, die auch Expansion zulässt. Im Gegenzug möchte die Gemeinde Konflikte, die ein landwirtschaftlicher Betrieb im nahen Umfeld des Heimstettener Sees auslösen könnte (insbesondere Geruchsbelästigungen durch Masttierhaltung), über die Ausweisung eines Sondergebiets im Flächennutzungsplan sowie über konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan vermeiden.

Zusammenfassend betrachtet sind Klimaschutz sowie die Stärkung von örtlicher Landwirtschaft grundlegender Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der zugehörige Flächennutzungsplan-Änderung wurde im Parallelverfahren aufgestellt (33. Änderung des Flächennutzungsplans, Plangebiet „Solarpark Heimstetten“).

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde von der Gemeinde Kirchheim b. München mit der Planung des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplan-Änderung beauftragt.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zur 33. Änderung des FNP's am **07.02.2023** mit ortsüblicher Bekanntmachung am **25.05.2023**.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **16.05.2023** in der Zeit vom **30.05.2023** bis **30.06.2023**.
- Öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom **25.02.2025** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.06.2025** bis **16.07.2025**.

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **11.11.2025** wurde in der Gemeinderatsitzung am **11.11.2025** gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Gemäß Regionalplan sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der nahen Umgebung keine Regionalen Grünzüge, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet verzeichnet. Kartierte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden.

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

Die saP wurde vom Büro Schreiber (Neu-Ulm, Bericht vom 14.09.2023) durchgeführt. Die entsprechenden Kartierungen fanden im Zeitraum von Ende März – Mitte Juli 2023 statt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Die wichtigsten Ergebnisse der saP sind unter Pkt. 2.4 des Umweltberichts zusammengefasst.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Im nördlichen Bereich des Umgriffs befinden sich folgende kartierte Bodendenkmäler, die in der Planzeichnung dargestellt sind: D-1-7836-0348 und D-1-7836-0377:

Um dem Schutz der Bodendenkmäler gerecht zu werden, wurde auf dem gesamten Grundstück im März 2023 eine Untersuchung mittels Magnetometerprospektion sowie anschließend eine archäologische Survey-Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen flossen in die Planung ein.

Insgesamt ist zu bemerken, dass im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ keine tiefgründigen Gebäude vorgesehen sind. Sämtliche Gebäude (z.B. Trafo-Häuser) sind nicht unterkellert und werden nach Nutzungsaufgabe wieder vollständig abgebaut. Die Solarmodule werden mittels Rammfundamenten im Untergrund verankert. Die geplante Nutzung ist daher mit dem Schutz von Bodendenkmälern grundsätzlich vereinbar.

Für Bodenbewegungen im Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ (dauerhafte Bebauung), aber auch im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Auf diese Thematik wird im Bebauungsplan deutlich hingewiesen.

5. Art und Weise der Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Schalltechnische Berechnungen wurden trotz vorhandener Schallquellen (Autobahn, Bahntrasse) aufgrund der vorherrschenden räumlichen Abstände zur Wohnbebauung nicht angefertigt. Demnach war es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Um Blendungen durch die geplante Solaranlage für Verkehrsteilnehmer und Anwohner sicher ausschließen zu können, wurde durch die Firma SolPEG im März 2023 ein Blendgutachten erstellt, das die potenzielle Blendwirkung der geplanten Anlage als geringfügig klassifiziert. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse sind keine speziellen Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. angeraten und es bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Im Gutachten wurde die Blendung bei Südorientierung der Module untersucht. Bei Ost/West-Orientierung muss das Gutachten angepasst werden und mit dem Bauantrag (auch im Freistellungsverfahren) eingereicht werden.

Das Gutachten ist Anhang der Begründung des Bebauungsplans.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentlichen Anregungen und Einwände, die insbesondere die Ebene des Bebauungsplans betrafen, vorgebracht.

- Empfehlung/ Forderung zu größerem Abstand zum Heimstettener See aufgrund von Siedlungsdruck und Erhalt der Erweiterungsmöglichkeit der Freizeit- und Erholungsfläche (v. a. Stellungnahme von **LRA München, Sachgebiet 4.1, Gem. Aschheim, private Stellungnahmen**): Der Forderung wurde nicht nachgegangen, da im Rahmen der ursprünglichen Ausweisung die Fläche für den Bau eines Sportzentrums vorgesehen war, das inzwischen an anderer Stelle verwirklicht wurde. Als Erweiterungsfläche für den Heimstettener See war die Fläche nie vorgesehen. In der Gemeinde Kirchheim entstanden für die Landesgartenschau neue Erholungsflächen, die den Bürgern langfristig zur Verfügung stehen.
Die Gemeinde gewichtet den Beitrag zum Klimaschutz, zur Förderung von Biodiversität und die Möglichkeit der Bodenerholung durch die extensive Bewirtschaftung der Fläche insgesamt höher.
- Die Ausweisung der Sondergebiete (v. a. **LRA München Sachgebiet 4.1, Gem. Aschheim, private Stellungnahmen**) könnte die Nutzung der Bajuwarenstraße als Fahrradstraße bzw. den Ausbau zum überörtlichen Radschnellweg erschweren/ behindern: Da die Straße bereits heute für den Autoverkehr geöffnet ist und eine Stilllegung für Autos durch die Gemeinde nicht vorgesehen und rechtlich nicht möglich ist, wird an der geplanten Erschließung festgehalten. Das ursprünglich geplante Betriebsleiterhaus für den Solarpark wurde verworfen, so dass nur von einer geringfügigen Mehrbelastung der Bajuwarenstraße durch die Gebietsausweisungen auszugehen ist. Erweiterungsmöglichkeiten sind nördlich der Bajuwarenstraße weiterhin gegeben, die bestehende Allee im Süden begrenzt eine Fahrbahnerweiterung nach Süden.
- Kritik an Ausweisung eines Betriebsleiter- und Wirtschaftsgebäudes im Außenbereich ohne Anbindung an eine Siedlung (v.a. **Landratsamt München, SG 4.1, Bund Naturschutz, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, private Einwendungen**): Aufgrund der Einwendungen und der zweifelhaften Notwendigkeit eines

Betriebsleitergebäudes wurde die Planung angepasst und die Ausweisung (auf Bebauungsplan-Ebene) zurückgenommen.

- **LRA, Fachstelle der Grünordnung:** Die neu zu pflanzende Baumreihe an der Bajuwarenstraße soll nicht einheitlich als Feldahorn festgesetzt werden, sondern mehrere Baumarten umfassen. Aus gestalterischen Gründen und weil die bestehende Baumreihe bereits einheitlich als Feldahorn gepflanzt wurde, wurde an einer einheitlichen Allee festgehalten.
- **Die DB AG sowie ein privater Einwender** bitten um Berücksichtigung des 4-gleisigen Ausbaus der Bahntrasse. Da der Solarpark keine fest verbaute Anlage darstellt, kann zu gegebener Zeit auf etwaige Ausbaurfordernisse reagiert werden. Festgesetzte Grün- bzw. Ausgleichsflächen könnten ggf. verlegt werden. 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. An der Planung wurde daher festgehalten.
In die Planung wurden zu beachtende Hinweise der DB und dem Eisenbahn Bundesamt aufgenommen.
- Die **Autobahn GmbH** bittet in ihrer Stellungnahme einen maßgeblich größeren Abstand zur Autobahn, um den 8-streifigen Ausbau nicht zu behindern. Im Anschluss erfolgten Gespräche und Verhandlungen durch den Grundstückseigentümer mit der Autobahn AG. Es wurde eine privatrechtliche Übereinkunft erarbeitet, die eine Verwirklichung des Solarparks nach bestehendem Plan ermöglicht und gleichzeitig die zukünftige Erweiterung der Autobahn zulässt. Eine Planänderung war nicht erforderlich.
- Aufgrund der kartierten Denkmäler im Umgriff und der Ergebnisse der erfolgten Voruntersuchungen fordert das **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege** den Standort zu überdenken. Am gewählten Standort wurde insbes. aufgrund der guten Standortfaktoren für Freiflächensolaranlagen und der grundsätzlichen Vereinbarkeit von Anlage und Denkmalschutz festgehalten. Der Investor hatte im Vorfeld bereits umfangreiche Bodenuntersuchungen durchführen lassen, um Schädigungen von Denkmalsubstanz ausschließen zu können. Hinweise auf die denkmalrechtliche Erlaubnis wurden in die Planung aufgenommen.
- **gKu VeMünchen-Ost:** Das Grundstück ist bzgl. Trinkwasser nicht vollständig erschlossen. Daher wurde eine Fläche festgesetzt über die Leitungsführungen erfolgen. Im Moment haben sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich den gleichen Eigentümer.
- Vornehmlich in **privaten Stellungnahmen** wurde die Möglichkeit der Nutzung von Agri-PV am Standort gefordert und der Standort für die Aussiedlung des Aussiedlerhofs in Frage gestellt.
Doch sprechen Bodenwerte und die günstigen Standortfaktoren für die Errichtung einer reinen Freiflächen-PV-Anlage, auf der nur im begrenzten Maße Landwirtschaft betrieben wird (Beweidung, extensiv bewirtschaftetes Grünland). Daher wurde an der Planung festgehalten.
Der Aussiedlerhof könnte über Privilegierung über § 35 BauGB ebenfalls am Standort errichtet werden. Die Planung wurde im weiteren Verfahren präzisiert und bzgl. des Maß der baul. Nutzung an Vergleichsfälle im Gemeindegebiet, die im Rahmen von Privilegierung entstanden sind, angepasst.
- Ein **privater Einwender** befürchtet negative Temperaturentwicklung in Heimstetten aufgrund der Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage in dieser Größenordnung. Es gibt keine verwertbaren Studienergebnisse, die diese Einwendung stützen, so dass an der Planung festgehalten wurde.

6.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

(§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Tiefgreifende Anregungen und Einwände, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordert hätten, wurden im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen nicht vorgebracht. Eine private Stellungnahme ging ein.

- **UNB des LRA München, Artenschutz:**
 - Optische Wirkung der Modulfläche als Wasserfläche für Wasserinsekten, Gefahr der Ei-Ablage auf Modulen erfordert Minimierungsmaßnahmen (Aufbringen von bioreplizierten Oberflächen, Aufbringen von feinen weißen Linien). Die in der Stellungnahme genannten Maßnahmen sind für Module aktueller Technik, die über eine standardisierte Antireflexionsschicht sowie über strukturierte Oberflächen verfügen nicht mehr notwendig. Dazu wurden aktuelle Studien und Herstellerangaben herangezogen. Eine Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen ist nicht notwendig.
 - Die **UNB** fordert ein Anpassen der Brutzeiträume der Feldlerche, was redaktionell erfolgte.
 - Der Bzgl. rotierender CEF-Maßnahmen wurden die betroffenen externen Flurstücke, auf denen diese erfolgen, in die Festsetzungen redaktionell aufgenommen.
- **gKu VEMünchen-Ost:** Es besteht keine Löschwasserversorgung für die PV-Anlage und Aussiedlerhof.
Der private Ausbau der Trink- und Löschwassererschließung und die entstehenden Kosten müssen über den städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor geregelt werden. Ein entsprechender Hinweis unter E.09 soll in die Planung aufgenommen werden. Geplant ist ein privater Löschwasserbrunnen auf dem Grundstück. Das Konzept muss beim Bauantrag eingereicht werden.
- **Gemeinde Aschheim** bekräftigt ihre Forderung aus dem ersten Verfahrensschritt nach mehr Abstand zum See und zur Bajuwarenstraße. Die Einwände werden durch die Gemeinde erneut abgewogen. An der Planung wird festgehalten.

Redaktionelle Änderungen wurden durchgeführt und am 11.11.2025 der Satzungsbeschluss gefasst.

7. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Bei Nichtdurchführung der Planung müssten an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen evtl. ungeeignete Flächen überplant werden.

Dorfen, den 12.11.2025



Alexander Groh
Dipl. Ing. Architekt
Anger Groh Architekten