

Abwägungsvorschläge

33. Änderung des F-Plans „Solarpark Heimstetten“ §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

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

- 1.1. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger f. allgem. Heimat- und Landschaftspflege
- 1.2. Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- 1.3. Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 1.4. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- 1.5. Bayerischer Bauernverband
- 1.6. Deutsche Telekom Technik GmbH
- 1.7. Staatliches Vermessungsamt
- 1.8. Katholisches Pfarramt
- 1.9. Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- 1.10. Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- 1.11. Landeshauptstadt München
- 1.12. Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- 1.13. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim
- 1.14. AFK Geothermie GmbH
- 1.15. Energieagentur Ebersberg
- 1.16. Gemeinde Pliening
- 1.17. Bayernwerk AG
- 1.18. Arelion Germany GmbH
- 1.19. Amt für ländliche Entwicklung
- 1.20. Deutsche Bahn AG
- 1.21. Bund Naturschutz Bayern e.V.
- 1.22. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

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

- 2.1 Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.1.3, Immissionsschutz, Abfallrecht und Altlasten vom 11.08.2025
- 2.2 Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 17.07.2025
- 2.3 Landratsamt München, Wasserrecht und Wasserwirtschaft vom 13.06.2025
- 2.4 Regierung von Oberbayern vom 08.07.2025
- 2.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 07.07.2025
- 2.6 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH vom 10.07.2025
- 2.7 gkU VE München Ost vom 25.06.2025
- 2.8 Gemeinde Poing vom 09.07.2025
- 2.9 Gemeinde Vaterstetten vom 25.06.2025
- 2.10 Colt Technology Services GmbH vom 13.06.2025
- 2.11 Lumen Technologies Germany GmbH vom 13.06.2025
- 2.12 Wasserwirtschaftsamt München vom 14.07.2025
- 2.13 Erzbischöfliches Ordinariat vom 13.06.2025

- 2.14 Eunetworks vom 14.06.2025
- 2.15 Staatliches Bauamt Freising vom 24.06.2025
- 2.16 Polizei Haar vom 04.07.2025

3.) Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:
Die Stellungnahmen sind den Mitgliedern des Bauausschusses in Kopie vorliegend.

3.1.1) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1 Bauen v. 15.09.2025

Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

- Das Planzeichen für den Geltungsbereich wird auch auf der rechten Seite der Legende genannt.
- Die genannte „grün-umlaufende Linie“ ist die Darstellung der im Umgriff befindliche Grünfläche und wird ebenfalls auf der rechten Seite der Legende genannt. Die Fläche soll weiterhin in der Planzeichnung verbleiben.
- Beim „SO – landwirtschaftliche Betriebe“ soll „ohne Masttierhaltung“ ergänzt werden.

Zu 2.: Das Planzeichen „Allee-Pflanzung“ wird als Hinweis deklariert.

Zu 3.: Das Hinweisfeld unter 7. für das Landratsamt wird aus den Verfahrensvermerken herausgenommen.

Zu 4.: Die genannte Textstelle der Begründung wird angepasst.

Zu 5.: Die nicht erwähnten Unterlagen sind Anlagen des Bebauungsplan-Verfahrens, die ausschließlich der Begründung des Bebauungsplans anliegen.

Zu 6: das genannte Datum wird berichtigt.

3.1.2) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 Brandschutzdienststelle v. 17.06.2025

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise im Rahmen des übersandten Kompendium Brandschutz im Bebauungsplan-Verfahren werden zur Kenntnis genommen. Änderungen müssen in der Planung nicht vorgenommen werden.

3.1.3) Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München vom 24.06.2025

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der erneuten Beteiligung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen, an der Stellungnahme vom 26.06.2023 (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird allerdings festgehalten.

Diese Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Die Ergebnisse sind in die Planung – insbesondere auf Ebene des Bebauungsplans - eingeflossen. Änderungen im Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

Die Deutsche Bahn AG ist am Verfahren beteiligt.

3.1.4) Die Autobahn GmbH vom 08.07.2025

Beschlussvorschlag:

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

Ausbaupläne zum 8-streifigen Ausbau der Autobahn:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es fanden umfangreiche Gespräche zwischen Grundstückseigentümer und Autobahn Südbayern statt. Man kam zu einer Übereinkunft, dass im Falle des Ausbaus, die Solaranlagen entsprechend zurückgebaut werden und auch die Lage und der Verlauf der zu begrünenden Fläche temporär oder dauerhaft angepasst werden. Da der zeitliche Horizont der Ausbaumaßnahme noch nicht sicher feststeht und Module des Solarparks flexible Anlagen darstellen, die mittels Rammfundamenten gegründet werden, erfolgte die Übereinkunft, die vorliegende Planung zu akzeptieren und im Ausbaufall einen partiellen Rückbau der Anlage durch den Betreiber vorzusehen.

Die Autobahn Südbayern ist mit der vorgelegten Planung einverstanden.

Bezüglich der Anbauverbotszone und -beschränkungszone werden auf Ebene des Bebauungsplans Hinweise ergänzt, soweit diese noch nicht im Hinweistext vorhanden sind. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen notwendig.

3.1.5) Bayerisches Amt für Denkmalpflege vom 09.07.2025

Beschlussvorschlag:

Die im Umgriff befindlichen kartierten Bodendenkmäler sind im FNP in der Planzeichnung sowie textlich in der Begründung dargestellt.

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

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

Die darüber hinaus genannten Hinweise und Darlegungen werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplans behandelt.
Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen notwendig.

3.1.6) SWM Infrastruktur vom 16.07.2025

Beschlussvorschlag:

Es bestehen keine Einwände in Bezug auf die Flächennutzungsplan-Änderung.
Die genannten Hinweise betreffen den Bebauungsplan und werden auf dieser Ebene abgewogen. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung müssen keine Änderungen vorgenommen werden.

3.1.7) Gemeinde Feldkirchen vom 25.07.2025

Beschlussvorschlag:

Auf Nachfrage bei der Gemeinde wurde auf die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2004 „Parallelstraße zur BAB A99 zwischen Aschheim und Putzbrunn – Technische Machbarkeitsstudie“ verwiesen.

Die Parallelstraße wurde nicht in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim übernommen und spielt seither keine Rolle in der örtlichen Bauleitplanung.

Aufgrund der bestehenden Gewerbegebiete südlich der Bahntrasse mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und dem anstehenden 8-streifigen Ausbau der A99 sieht die Gemeinde Kirchheim keine Möglichkeiten für eine Realisierung der im Gutachten vorgesehenen Trasse. Eine Planung der Straße im Gemeindegebiet Kirchheim wird von der Gemeinde derzeit nicht verfolgt.

Unabhängig davon handelt es sich bei der Realisierung des Solarparks Heimstetten um eine Anlage auf Zeit. Eine erneute Überplanung des Geländes nach Stilllegung der Solaranlage wäre ggf. möglich. Das Sondergebiet Landwirtschaftliche Betriebe misst eine Entfernung von ca. 175 m zur bestehenden Fahrbahn der A99. Eine Realisierung der Parallelstraße in diesem Abschnitt wäre somit nicht verbaut und theoretisch weiterhin möglich.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte soll an der Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ aus folgenden städtebaulichen Gründen festgehalten werden:

- Förderung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Beitrag zum Klimaschutz)
- Landwirtschaftliche Erträge durch extensive Bewirtschaftung bzw. Viehhaltung (s. Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans)
- Förderung von Biodiversität, Regenerierung des Bodens als Beitrag zum Arten- und Naturschutz sowie Bodenschutz (s. Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans)

3.1.8) Gemeinde Aschheim vom 30.07.2025

Beschlussvorschlag:

Die von der Gemeinde Aschheim geforderten Abstände kann die Gemeinde nicht einhalten, denn die betroffenen Flächen befinden sich im Privatbesitz und stehen für den genannten Zweck nicht zur Verfügung.

Bei der Überplanung des Umgriffs der 33. Flächennutzungsplan-Änderung zum Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ handelt es sich um keine dauerhafte Nutzung, sondern um eine Nutzung auf Zeit. Langfristig betrachtet ist die Fläche östlich des Badesees für eine Nutzung als Erholungsfläche/Verkehrsfläche nicht verloren, da es nach Ablauf der Nutzung als Solarfläche der Gemeinde freisteht die Fläche erneut zu

überplanen. Ist dies nicht der Fall, fällt die Fläche – wie vorgesehen - an die Landwirtschaft zurück.

5 m Abstand als Erweiterungsmöglichkeit der Verkehrsfläche:

Die bestehende einseitige Allee südlich der Bajuwarenstraße soll grundsätzlich erhalten bleiben und im Rahmen der vorliegenden Planung südlich mit einer zweiten Baumreihe ergänzt werden. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche (Fahrbahnen) macht daher mehr Sinn auf der Nordseite der bestehenden Fahrbahn, wo keine Gehölze vorhanden sind.

15 m Abstand als Erweiterungsmöglichkeit der Erholungsfläche (Badesee):

Die Erweiterung der Erholungsfläche des Badesees nach Osten war für die betreffende Umgriffsfläche in der Vergangenheit nicht vorgesehen. Der östliche Uferbereich des Badesees ist mit dichter Vegetation gesäumt. Bei Erweiterung des Liegebereichs müsste hier eine grundlegende Neugestaltung stattfinden, die eine Abholzung eines großflächigen Bereichs erfordern würde. Dies ist nicht im Sinne der Gemeinde Kirchheim.

In der Studie „Erholungsgebiet Heimstettener See, Sanierungskonzept“ des Erholungsvereins (Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.) aus dem Januar 2023 ist keine Erweiterung nach Osten angedacht. Hier zeigt sich eine Erweiterungsmöglichkeit auf die westlich gelegene Fläche als günstiger und in der Studie dargestellt. Die Studie kann zu Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden.

Aus genannten Gründen möchte die Gemeinde Kirchheim daher an der Planung festhalten und der Forderung durch die Gemeinde Aschheim nicht nachkommen.

**3.1.9) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 24.06.2025
Beschlussvorschlag:**

Bereich Landwirtschaft

Verlust landwirtschaftlicher Fläche: Die geschätzten Ackerzahlen von 35 werden unter 5.1. und 12.1 der Begründung aus dem Text genommen.

Die Empfehlungen zur Bodenschonung und zur Verteilung von Oberboden auf ertragsärmere Böden, wird in die Begründung unter 12.2 eingetragen.

Die Hinweise zur Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden in die Begründung unter 12.1 eingetragen.

Schattenwurf durch Solarmodule oder Neupflanzungen auf landwirtschaftliche Flächen und Beeinträchtigungen von betrieblichen Erschließungswegen für landwirtschaftliche Betriebe Dritter können aufgrund der Lage und der Abstände zu betreffenden Flächen und Verkehrswegen sicher ausgeschlossen werden. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bezüglich Ausgleichsflächen wurde das geringstmögliche Maß angesetzt und mit der dringend benötigten Eingrünung kombiniert (Sichtschutz, Schutz des Landschaftsbilds). Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3.1.10) OMV Deutschland GmbH vom

Beschlussvorschlag:

Die Lage der OMV-Leitung ist in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans eingetragen, in der Begründung wird auf die bestehende Leitung hingewiesen.

Auf Bebauungsplan-Ebene wurde die Zeichnung in der Planung ausführlich thematisiert. Im Schutzstreifen sind keine baulichen Anlagen vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan muss nicht verändert werden.

- 4.) Privatpersonen haben keine Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht.**