

**B. Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München hat in der Sitzung vom **07.02.2023** die 33. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **25.05.2023** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **16.05.2023** hat in der Zeit vom **30.05.2023** bis **30.06.2023** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **16.05.2023** hat in der Zeit vom **30.05.2023** bis **30.06.2023** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **25.02.2025** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.06.2025** bis **16.07.2025** beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **25.02.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.06.2025** bis **16.07.2025** öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **07.10.2025** die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **07.10.2025** festgestellt.

Kirchheim bei München, den 24. Okt. 2025

  
.....  
Stephan Keck

Erster Bürgermeister



Siegel

7. Das Landratsamt München hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom **17.11.2025** AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

**4.1-0004/23/FNP Kirchheim b. München**

Kirchheim bei München, den 18.11.2025

  
.....  
Stephan Keck

Erster Bürgermeister



Siegel

8. Ausgefertigt:

Kirchheim bei München, den 19.11.2025



Stephan Keck Erster Bürgermeister



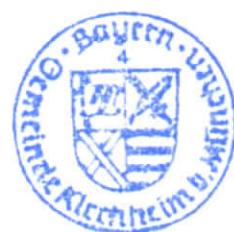
Siegel

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.11.2025... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Kirchheim bei München, den 25.11.2025



Stephan Keck Erster Bürgermeister



Siegel

## C. Begründung

Inhalt:

1. Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebiets
3. Anlass, Planungsziele
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen
5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9. Klimaschutz, Klimaanpassung
10. Immissionsschutz
11. Bodendenkmäler
12. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB
13. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone
14. Anhänge

### 1. Grundlagen

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

### 2. Lage und Bestand des Plangebiets

Die Umgriffsfläche der 33. Flächennutzungsplan-Änderung liegt westlich der Ortschaft Heimstetten und befindet sich in Privatbesitz.

Das Plangebiet grenzt südlich an die Ortsstraße Bajuwarenstraße an. Westlich befindet sich der Heimstettener Badesee, östlich die Bundesautobahn A 99. Im Süden verläuft die Bahntrasse (DB) München-Simbach.

Die Fläche wird derzeit als Feldfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist augenscheinlich kein Gefälle auf. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Grünzüge werden von der Planung nicht berührt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Heimstetten sind von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen: 77, 83 und 83/2.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 24,9 ha.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Bajuwarenstraße mit einer Baumreihe aus Feldahornen zwischen Fußweg und Fahrbahn. Die als „Fahrradstraße“ ausgewiesene Zubringerstraße zum Badesee ist eine Gemeindestraße. Hinter der Bajuwarenstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte Felder an. In weiterer Entfernung liegt das Gewerbegebiet Aschheim Südost.
- Süden: DB-Trasse München-Simbach. Südlich der Bahnlinie Gewerbegebiet Kirchheim II Heimstetten.
- Osten: Wirtschaftsweg, dahinter teilweise mit Gehölzen bewachsener Grünstreifen als Abgrenzung zur Bundesautobahn A 99. Östlich des Planumgriffs verläuft eine OMV-Pipeline, deren Schutzstreifen weitgehend außerhalb des Umgriffs liegt.
- Westen: Öffentliche Straße als Zubringerstraße zum Wasserwachtsgebäude des Heimstetter Sees sowie daran anschließend Freizeitfläche des Erholungsgebiets Heimstetter See mit Liegewiesen, Parkplatz, Restaurant und Gebäuden für die Wasserwacht.



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

### 3. Anlass, Planungsziele:

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 Betriebs aus dem Heimstettener Ortskern geschaffen werden. Die Gesamtfläche soll eine umlaufende Eingrünung erhalten.

Zusammen mit der Erstellung des Bebauungsplans „Solarpark Heimstetten“ 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 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 im innerörtlichen Bereich die Möglichkeit der Aussiedlung an einen geeigneten Ort außerhalb des Siedlungsgebiets erleichtern möchte. Innerörtliche Immissionskonflikte, wie sie in der in der Gemeinde vermehrt auftreten, sollen dadurch reduziert werden und Landwirten im Gemeindegebiet eine konfliktfreie Zukunft ermöglicht werden, die auch Expansionen zulässt. Im Gegenzug möchte die Gemeinde Konflikte, die ein landwirtschaftlicher Betrieb im nahen Umfeld des Heimstettener Sees auslösen könnte (z.B. Geruchsbelästigungen durch Masttierhaltung) über die Ausweisung eines Sondergebiets im Flächennutzungsplan sowie über konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan vermeiden.

Da die betreffende Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, hat man sich entschlossen, diese im Rahmen der 33. FNP-Änderung zu überplanen und Baurecht nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu schaffen.

Zusammenfassend betrachtet ist die die Stärkung von Klimaschutz sowie örtlicher Landwirtschaft grundlegender Anlass für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde Kirchheim bei München hat zu diesem Zweck in der Gemeinderatsitzung am 07.02.2023 die 33. Flächennutzungsplan-Änderung „Solarpark Heimstetten“ beschlossen. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde mit der Planung beauftragt.

Die aktuelle Darstellung im FNP stimmt nicht mit den vorgesehenen Nutzungen der Sondergebiete überein. Bisher ist die Fläche als Sondergebiet „Freizeit- und Erholungszentrum“ ausgewiesen. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile möchte die Gemeinde das bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Ziel einer Freizeitfläche nicht weiterverfolgen, da die ursprünglich für die Fläche vorgesehene Nutzung, nämlich der Bau eines Sportzentrums, bereits in kurzer Entfernung nördlich der Bajuwarenstraße realisiert wurde. Stattdessen möchte man den Klimaschutz auf kommunaler Ebene fördern und die Voraussetzungen für den Bau einer Freiflächen PV-Anlage schaffen.

Um das Baurecht für die geplante Freiflächen PV-Anlage sowie die Aussiedler-Hofstelle herzustellen, wird in der Gemeinde Kirchheim im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 107/H (Solarpark Heimstetten) aufgestellt.

#### 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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 handelt, 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 weiterzu entwickeln. 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.

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

## 4.2 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 (Gesamtfortschreibung) 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 Münchener 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 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 Vorbehaltflächen, Vorranggebiete, regionale Grünzüge noch eines der regionalen Biotopverbundsysteme berührt.

#### 4.3 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 der 33. Änderung. 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 wird von einer Baumreihe aus Feldahornen gesäumt. Nördlich der Bajuwarenstraße schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung werden karte Bodendenkmäler sowie die noch nicht dargestellte Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn nachrichtlich in die Planung aufgenommen.

#### 5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen

##### 5.1 Ausweisung eines Sondergebiets „Erneuerbare Energien: Freiflächen-PV-Anlage (mit landwirtschaftlicher Folgenutzung)“

Mit Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ möchte die Gemeinde Kirchheim b. München den Ausbau erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet fördern und voranbringen. Die landwirtschaftliche Folgenutzung für die Zeit nach Nutzungsaufgabe wird im Flächennutzungsplan festgelegt.

Folgende Faktoren begünstigen die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ zur Errichtung einer Freiflächen Photovoltaik-Anlage am gewählten Standort:

- Lage direkt an Autobahn und Bahntrasse, Umgriff ohne bedeutsamen Bezug zu Wohnsiedlungen.
- Südorientierung der Modultische möglich, Blendung auf Ebene des Bebauungsplans bereits gutachterlich als unproblematisch bestätigt.
- Möglichkeit der Anbindung an das Stromnetz gegeben, Direktvermarktung des Stroms aufgrund der Nähe zu umliegenden Gewerbe-, Industriegebieten sowie städtebaulichen Projekten der Gemeinde (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 Erzeugungsbedingungen.

- Die Förderung von Biodiversität und Regenerierung des Bodens auf der Fläche (Beitrag zum Arten- und Naturschutz sowie Bodenschutz) wird durch eine Ausweisung ermöglicht.
- Das Landschaftsbild ist bereits durch die umgebenden Gewerbegebiete 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.
- Die Allee (beidseitige Baumreihe) am Fußweg entlang der Bajuwarenstraße bringt Schatten für Fußgänger und eine Aufwertung des Straßenzugs.
- Die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaftsbild durch die PV-Anlage mit Modulen sowie die Aussiedlerhofstelle kann durch die umlaufende Eingrünung auf ebenem Gelände vergleichsweise gering gehalten werden.
- Die Freizeitnutzung des westlich gelegenen Badesees wird nicht beeinträchtigt.
- Mit der Nutzung der Fläche als Standort für eine Freiflächen-PV-Anlage sind landwirtschaftliche Nutzungen und Erträge auf der Fläche grundsätzlich vereinbar, z.B. Bewirtschaftung in Form einer Agri-PV-Anlage oder extensiver Grünlandbewirtschaftung unterhalb und zwischen den Modulreihen. Über Festsetzungen im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten definiert.
- Die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage ist aufgrund der Gründung der Solarmodule mittels Rammfundamenten mit der Sicherung der kartierten Bodendenkmäler auf dem Gelände grundsätzlich vereinbar. Bleibende und tiefgründende Gebäude entstehen im Rahmen einer Freiflächen-PV-Anlage nicht. Durch archäologische Survey-Untersuchung sowie Magnetometerprospektion wurde das Gelände bereits archäologisch untersucht.
- Da der Solarpark keine fest verbaute Anlage darstellt – die Module werden durch Rammpfähle im Untergrund verankert – kann zu gegebener Zeit auf etwaige Ausbauerfordernisse der Autobahn und der Deutschen Bahn reagiert werden.

Insgesamt liegt ein für die vorgesehene Nutzung geeigneter Standort vor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen zur Baurechtsschaffung für eine Freiflächen Photovoltaik-Anlage geschaffen. Für die Zeit nach Aufgabe der vorgesehenen Nutzung muss im Bebauungsplan die Folgenutzung festgesetzt werden. Die Fläche wird nach Nutzungsaufgabe wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, was auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

## 5.2. Ausweisung eines Sondergebiets „Landwirtschaftliche Betriebe“

Durch die Lage im Großraum München, der Nähe zu München mit günstiger Verkehrsanbindung durch die S-Bahn, ist insbesondere die Ortschaft Heimstetten seit Jahrzehnten stetig gewachsen und als Wohnort beliebt.

Allerdings sind in den beiden Hauptorten der Gemeinde, Kirchheim und Heimstetten, in Teilen noch ländliche Strukturen vorhanden. Einige wenige Landwirte sind in den innerörtlichen Bereichen zumindest noch teilweise aktiv. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass trotz sorgfältiger Planung das Konfliktpotential für landwirtschaftliche Betriebe durch näher rückende Wohnbebauung, Nachverdichtung und Umnutzung stetig zunimmt. Landwirte fühlen sich mittlerweile räumlich eingeengt und sehen sich in ihrer Berufsausübung eingeschränkt. Erweiterungsmöglichkeiten sind im Ortskern nicht mehr gegeben.

Daher möchte die Gemeinde die wenigen verbliebenen Landwirte grundsätzlich dabei unterstützen in der Gemeinde weiterhin aktive Landwirtschaft zu betreiben und ihnen die Aussiedlung aus dem Ortskern nicht verwehren.

Da das Gelände in der Vergangenheit im Flächennutzungsplan bereits überplant wurde, hat man den für die Aussiedlung vorgesehenen Bereich im Planungsumgriff belassen und will diesen im Rahmen eines Bebauungsplans städtebaulich überplanen.

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

Durch die Ausweisung als Sondergebiet „Landwirtschaft“ finden die Bedürfnisse der lokalen Landwirtschaft besondere Berücksichtigung. Dadurch, dass einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht wird, auszusiedeln kann er sich außerhalb des bebauten Ortes entwickeln. Dadurch wird ihm die Möglichkeit eröffnet seinen Betrieb modern und zukunftsfähig zu halten.

Konkret bezogen auf die angrenzende Freiflächen-PV-Anlage ist zu bemerken, dass der Landwirt seine landwirtschaftlichen Flächen nach Nutzungsaufgabe zurückhält und auch während der PV-Nutzung auf der Fläche landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Grundsatz möglich bleibt. Dies kann im Rahmen einer Agri-PV-Anlage geschehen oder auch untergeordnet im Rahmen der extensiven Grünland-Bewirtschaftung im PV-Feld.

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit der Sondergebietsausweisung „Landwirtschaftliche Betriebe“ das Ziel, störende Immissionen aus der Landwirtschaft im angrenzenden Erholungsgebiet Heimstettener See präventiv und dauerhaft auszuschließen. So soll über die Sondergebietsausweisung auf Bebauungsplan-Ebene geruchsintensive Masttierhaltung konkret ausgeschlossen werden, um den Badebetrieb und die Erholungsfunktion nicht zu beeinträchtigen.

## 6. Verkehrserschließung

Die Umgriffsfläche grenzt südlich an die „Bajuwarenstraße“ an. Es handelt sich um eine untergeordnete Ortsstraße, die als sog. „Fahrradstraße“ ausgewiesen wurde. PKW- und Motorradverkehr ist auf der Bajuwarenstraße ebenfalls 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.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine vom PKW-Verkehr wenig frequentierte Straße, die keinen Durchgangscharakter aufweist.

Sowohl für den Solarpark als auch für die landwirtschaftliche Hofstelle soll über diese Straße die Haupterschließung erfolgen. Die vorhandene Baumreihe weist Lücken im Bereich von Feldzufahrten auf, die für die Zufahrten der Sondergebiete weiter genutzt werden sollen, so dass keine Baumfällungen notwendig sind. Aufgrund der geradlinigen Straßenführung und der Hochstamm-Allee ohne Büsche im Sichtbereich herrschen gute Sichtverhältnisse beim Ein- oder Ausfahren.

Die Freiflächen-Solaranlage löst keine nennenswerten Verkehrsflüsse aus, so dass die Mehrbelastung der Straße als geringfügig einzustufen ist. Durch die Aussiedler-Hofstelle kann jedoch insgesamt von geringfügig vermehrtem landwirtschaftlichem Verkehr auf der Bajuwarenstraße ausgegangen werden. Diesem müssen entfallende Verkehrsbewegungen aus der gegenwärtigen intensiven Feldbewirtschaftung gegengerechnet werden. Von einer signifikanten Verkehrsmehrung auf der Bajuwarenstraße ist daher nicht auszugehen.

Durch die vorliegende Planung werden keine bestehenden Zugänge zu Gleisanlagen, zu Anlagen der Autobahn oder Feldzugänge gesperrt.

## 7. Ver- und Entsorgung

**Regenwasser:** Das Grundstück ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage mit keiner bis geringer Versiegelung 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 zurückgehen.

Für Bereiche, die in beiden Sondergebieten versiegelt werden, bestehen in der Münchner Schotterebene sehr gute Voraussetzungen das anfallende Wasser auf dem Grundstück zu versickern.

**Schmutzwasser und Frischwasser:** Westlich des Grundstücks liegt im Bereich der dort verlaufenden Straße eine Frischwasserleitung, die zur Versorgung der Bebauung genutzt werden kann. Es ist vorgesehen zuführende Leitungen auf Privatgrund parallel zur Bajuwarenstraße zu führen. Gegebenenfalls müssen im Falle von Grundstücksteilungen Leitungsrechte auf Privatgrund dinglich gesichert werden. Das kann auf Ebene des Bebauungsplans über eine entsprechende Flächenausweisung zu diesem Zweck geregelt werden.

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

## 8. Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Grünordnung hat zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben bereits auf Flächennutzungsplanebene landschaftlich einzubinden.

Die Planfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, auf der Fläche selbst sind keine Gehölzbestände vorhanden. Gehölzbestand befindet sich angrenzend im Westen - Ufervegetation des „Heimstettener Sees“ -, im Osten in Form einer fast durchgehenden, gut eingewachsenen Baum-Strauch-Hecke sowie im Norden in Form einer Baumreihe (Feld-Ahorne) entlang der Bajuwarenstraße. Die genannten Bestände werden nicht in die Planung einbezogen.

Die im Norden vorhandene Baumreihe an der Bajuwarenstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) wird in diesem Verfahren um eine weitere parallel laufende Baumreihe (innerhalb des Geltungsbereichs) ergänzt, so dass eine Allee entlang des Fuß- und Fahrradwegs entsteht.

Um die Planung landschaftlich einzubinden (gegenüber der freien Landschaft, der Autobahn, der Gewerbegebiete und dem Heimstettener See) sowie als Habitat für verschiedene Tierarten, wird eine 5 m breite Eingrünung festgesetzt. Die Bindung zum Pflanzgebot wird auf Bebauungsplanebene konkretisiert.

Die umgebende Landschaft ist sehr anthropogen geprägt (Gewerbe, Autobahn, Kiesabbau, Erholungs-See). Grundsätzlich ist das Gebiet, mit großer Ausnahme des Heimstettener Sees, nicht natur- oder artenschutzrechtlich hochwertig einzustufen, allerdings können im Geltungsbereich artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Charaktereigenschaft der Planungsfläche (große Ackerfläche) entstehen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wurde demzufolge von der Gemeinde als wichtig erachtet. Das Büro Schreiber (Neu-Ulm) wurde mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse des naturschutz-

fachlichen Gutachtens vom 14.09.2023 sind detailliert im Umweltbericht zusammengefasst. Nachgewiesen wurden auf der Fläche mehrere Feldlerchen und Wiesenschafstelzen. Für den Entfall deren Bruthabitate sind CEF-Maßnahmen sowie -Flächen notwendig. Derzeit werden noch geeignete Flächen und entsprechende Maßnahmen in Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zusammengestellt. Diese werden auf Bebauungsplanebene festgelegt, damit mögliche Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz sicher ausgeschlossen werden können.

Im Plangebiet sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der nahen Umgebung keine Regionalen Grünzüge, keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- sowie (Trink-)Wasserschutzgebiete und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet verzeichnet. Auch sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Schutzgebietsausweisungen oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche (u.a. Biotope) sind nicht von der Planung betroffen.

Eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) für das Vorhaben auf der gesamten Änderungsfläche wurde durchgeführt – die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung und die anschließend zu erfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet ziehen z.T. Bodenversiegelungen nach sich. Aufgrund dieser Versiegelungen des Bodens erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, weswegen der Versiegelungsgrad noch nicht bestimmt werden kann. Die genaue Art, Größe und Lage der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ermittelt. Eine grobe Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes ist im Umweltbericht dargestellt. Der auf Flächennutzungsplanebene errechnete Kompensationsbedarf (s. Umweltbericht) beträgt ca. 6.900 Wertpunkte.

#### **9. Klimaschutz, Klimaanpassung**

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des globalen CO2-Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## 10. Immissionsschutz

Im März 2023 wurde bereits ein Blendgutachten für die oft favorisierte Südausrichtung der Module erstellt. Die potenzielle Blendwirkung wurde dabei als „geringfügig“ klassifiziert, so dass am Standort der Betrieb einer Freiflächen PV-Anlage ohne Blendungen für Dritte möglich ist.

Während eine Freiflächen 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 Fahrzeuggbewegungen. Der Standort liegt außerhalb von Wohnsiedlungen und birgt diesbezüglich wenig Potenzial für Konflikte.

Da Geruchsemissionen an diesem Standort nicht erwünscht sind, um den Freizeitbetrieb am Badesee nicht zu belasten, will die Gemeinde Masttierhaltung auf Bebauungsplan-Ebene als Nutzungsart ausschließen.

## 11. Bodendenkmäler

Im nördlichen Bereich des Umgriffs befinden sich folgende kartierte Bodendenkmäler, die in der Planzeichnung dargestellt sind:

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.

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 werden auf Bebauungsplan-Ebene betrachtet.

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 auf Ebene des Bebauungsplans eingegangen.

## 12. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB

### 12.1 Auswirkungen auf die Land- 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 keine hochwertige Ertragsfläche für die Landwirtschaft dar.

Durch die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage im **Sondergebiet Erneuerbare Energien** bestehen gute Aussichten auf Erholung des Bodens mit höherer Biodiversität. Auch sind auf dem Grundstück Erträge im Rahmen der extensiven Bewirtschaftung oder aus Beweidung während der Nutzung als PV-Anlage möglich (z.B. durch 1- bis 2-schürige Mahd pro Jahr). Zudem könnte die Nutzung als Agri-PV-Anlage für den Landwirt auf der Fläche wirtschaftlich sinnvoll sein. Die Nutzung der Fläche als Agri-PV-Fläche bleibt für den Landwirt weiterhin möglich. Die Entscheidung soll der Landwirt nach wirtschaftlichen Kriterien treffen. Diese Thematik wird auf Ebene des Bebauungsplans näher betrachtet.

Der größte Teil der Umgriffsfläche wird der Landwirtschaft lediglich für die Dauer der Nutzung als Freiflächen PV-Anlage entzogen. Nach Aufgabe dieser Nutzung soll die Fläche anschließend wieder der Landwirtschaft zugeführt werden (Folgenutzung). Dauerhafte Versiegelungen, die nicht mehr rückgebaut werden, sind im Sondergebiet nicht vorgesehen. Der umlaufende Grüngürtel, der nach Nutzungsaufgabe bestehen bleiben kann, spielt bezogen auf die Gesamtfläche eine vergleichbar untergeordnete Rolle.

Auf den angrenzenden Flächen muss die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt stattfinden können. Die damit verbundenen Immissionen, insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Steinschlag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen, u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, müssen entschädigungslos geduldet werden. Dadurch bedingte Verunreinigungen oder Beschädigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungs- und Instandsetzungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht.

Im **Sondergebiet Landwirtschaftliche Betriebe** gewährt die Aussiedlung eines bisher innerörtlich gelegenen Betriebs einem örtlichen Landwirt die Möglichkeit einer dauerhaft konfliktfreien Bewirtschaftung seiner Hofstelle. Außerhalb der Ortsgrenzen erhält er die Chance zum Aufbau eines modernen und zukunftsfähigen Betriebs. Dies wird ihm im Ortskern aufgrund umgebender Wohnbebauung und fehlender Expansionsmöglichkeiten zunehmend verwehrt. So ist die 33. Flächennutzungsplan-Änderung langfristig mit einem positiven Aspekt zur Stärkung der örtlichen Landwirtschaft verbunden. Da es landwirtschaftliche Erträge aus dem Solarpark geben wird und die Fläche nach Nutzungsaufgabe vollständig an die Landwirtschaft zurückfällt, besteht -anders als bei der innerörtlichen Hofstelle - ein direkter räumlicher Bezug der Aussiedlerhofstelle zu landwirtschaftlichen Flächen.

Der enge räumliche Bezug zur angestammten Ortschaft Heimstetten sowie zum Stammsitz der Familie bleibt für die Familie des Landwirts auch am neuen Standort des Aussiedlerhofs erhalten.

## 12.2 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 geprüft.

Insgesamt ist die Nutzung als Freiflächen PV-Anlage mit geringen Bodenversiegelungen verbunden. Die Bodenfläche wird durch die Umnutzung weitgehend natur- und artenschutzrechtlich aufgewertet bzw. weiterhin im geringeren Umfang und Intensität landwirtschaftlich genutzt. Die Gefahr von Bodenerosion wird deutlich reduziert. Für die Zeit der Nutzungsdauer als PV-Anlage kann sich der Boden von der gegenwärtigen intensiven Bewirtschaftung erholen und

nach Nutzungsaufgabe wieder einer ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Durch die neuen Nutzungen auf der Fläche wird auch dauerhafte Bebauung im Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ entstehen, die nicht wieder rückgebaut wird. Die Aussiedlung der Hofstelle würde über Privilegierung nach § 35 BauGB jedoch auch an anderer Stelle im Außenbereich entstehen, die natur- und artenschutzrechtlich möglicherweise höher einzustufen wäre, als der gewählte Standort.

Da die überplanten Flächen ggf. weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen, kommt dem Schutz des Bodens eine große Bedeutung zu. Durch Korrosion von Ständerelementen kann es zu erhöhten Einträgen von Zink in den Boden kommen. Es ist sicherzustellen, dass nach dem Rückbau des gesamten Sondergebiets wieder eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist und durch den Bau und Betrieb der PV-Anlagen keine Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung hervorgerufen wird. Vorsorglich wird empfohlen, Aufstände ohne zinkhaltige Elemente zu verwenden.

In diesem Zusammenhang ist auch bereits beim Bau darauf zu achten, dass dieser bodenschonend ausgeführt wird (§ 202 BauGB, Schutz von Mutterboden). Insbesondere Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden, um die Funktionen des Schutzgutes als Standort für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (Bundes Bodenschutzgesetz). Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und dennoch zwingend durchzuführenden Arbeiten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Beispielsweise sollten Baustraßen angelegt und Maschinen mit geringem Bodendruck und großer Reifenauflagefläche verwendet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Sollten Bodenabschiebungen geplant sein, wird eine Verteilung des Oberbodens auf ertragsärmere Standorte empfohlen.

### **13. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone**

Aufgrund der Lage an der Autobahn A 99 gibt es gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszonen, deren Einhaltung bei Entwicklung der Sondergebiete und deren Bebauung zu beachten ist. Anbauverbots- sowie Anbaubeschränkungszonen sind mit Symbolen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan eingetragen, um auf ihre Existenz hinzuweisen. Aufgrund des Maßstabs 1:5.000 und der nicht exakten Lageeintragung der Straßenkanten auf dieser Planungsebene kann keine präzise Verortung erfolgen. Eine genauere Betrachtung der Anbauverbotszone erfolgt im Bebauungsplan.

Anbauverbotszone für bauliche Anlagen an der Bundesautobahn A 99 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 äußereren befestigten Rand der Fahrbahndecke.

Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen entlang der Bundesautobahn A99

gem. § 9 Abs. 2 FStrG:

Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu **100 Meter**, gemessen vom äußereren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

#### 14. Anhänge

Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm; „Heimstetten, geplanter Solarpark auf den Flurstücken 77, 83 und 83/2; Naturschutzfachliches Gutachten“ vom 14.09.2023

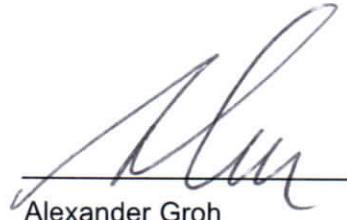
#### Aufgestellt:



Stephan Keck

Erster Bürgermeister

Gemeinde Kirchheim bei München



Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

Anger Groh Architekten