

33. Änderung des Flächennutzungsplans: Plangebiet „Solarpark Heimstetten“

**Zusammenfassende Erklärung zur
Flächennutzungsplan-Änderung gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 60444 0 www.angergrobh.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 des Bebauungsplans „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 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 ohne Masttierhaltung“** 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 (insbesonder 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 sind Klimaschutz sowie die Stärkung von örtlicher Landwirtschaft grundlegender Anlass für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der zugehörige Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 107/H „Solarpark Heimstetten“).

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen war von der Gemeinde Kirchheim b. München mit der Planung der 33. Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplans beauftragt.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zur 33. Änderung des FNPs am **07.02.2023** mit ortsüblicher Bekanntmachung am **25.05.2023**.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur 33. Änderung 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 der 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **07.10.2025** wurde in der Gemeinderatsitzung am **07.10.2025** 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 Grünzuge, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete und kein landschaftliches Vorbehaltungsgebiet verzeichnet. Karte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden.

Aufgrund der Standortbedingungen (Landwirtschaftsfläche) konnte das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten auf der FNP-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 im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren in die Planung 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 Änderungsbereiches 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 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.

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, in den Flächennutzungsplan Darstellungen zum Immissionsschutz 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. 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 Flächennutzungsplans 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.

- Die vorgesehene Folgenutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche wurde aufgrund eines Einwands des **LRA, Bauen SG 4.1** in den FNP aufgenommen.
- 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 Ausbauerfordernisse 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.

- 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.
- 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.

Die Frage nach Agri-PV wird auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht ausgeschlossen, 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 (auf Bebauungsplan-Ebene) 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. Private Stellungnahmen gingen nicht ein.

- Die Gemeinde Feldkirchen stellte den Standort aufgrund der geplanten Ostumgehung in Frage. Am gewählten Standort wurde festgehalten, da der Beitrag zum Klimaschutz durch die Gemeinde Kirchheim priorisiert wird, die Anlage grundsätzlich rückbaubar ist und eine Realisierung der Umgehungsstraße in diesem Abschnitt unwahrscheinlich und von der Gemeinde derzeit nicht verfolgt wird.

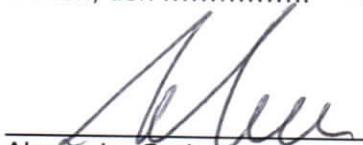
Redaktionelle Änderungen wurden durchgeführt und am 07.10.2025 der Satzungsbeschluss gefasst.

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 23. Okt. 2025



Alexander Groh
Dipl. Ing. Architekt
Anger Groh Architekten