

Abwägungsvorschläge

B-Plan 107-H Solarpark Heimstetten §§ 3 I und 4 I BauGB

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

- 1.1. Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- 1.2. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.3. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- 1.4. Staatliches Bauamt Freising
- 1.5. Bayerischer Bauernverband
- 1.6. Bayernwerk AG
- 1.7. Staatliches Vermessungsamt
- 1.8. SWM-Infrastruktur Region GmbH
- 1.9. Katholisches Pfarramt
- 1.10. Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- 1.11. Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- 1.12. Landeshauptstadt München
- 1.13. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim
- 1.14. AFK Geothermie GmbH

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

- 2.1 Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 19.06.2023
- 2.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 07.06.2023
- 2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.06.2023
- 2.4 Kabel Deutschland/Vodafone vom 27.01.2023
- 2.5 Bayernwerk Netz vom 14.06.2023
- 2.6 Polizeiinspektion Haar b. München vom 23.06.2023
- 2.7 Erzbischöfliches Ordinariat vom 15.06.2023
- 2.8 Gemeinde Feldkirchen vom 12.06.2023
- 2.9 Gemeinde Pliening vom 21.06.2023
- 2.10 Gemeinde Poing vom 27.06.2023
- 2.11 Gemeinde Vaterstetten vom 29.06.2023
- 2.12 [Arelion Germany GmbH vom 31.5.2023](#)
- 2.13 [Colt Technology Services GmbH vom 31.05.2023](#)
- 2.14 [Lumen Technologies Germany GmbH vom 31.05.2023](#)

- 3.) **Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:**
Die Stellungnahmen sind den Mitgliedern des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt in Kopie vorliegend.

3.1.1) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1 Bauen vom 18.09.2023

Beschlussvorschlag:

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. An der Ausweisung eines Sondergebiets für die Landwirtschaft soll festgehalten werden. Die Gebietsbezeichnung wird in Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ abgeändert. Für die betriebliche Nutzung ist Masttierhaltung ausgeschlossen, wie im bisherigen Entwurf bereits festgesetzt, so dass die Zweckbestimmung vom privilegiertem Bauen nach § 35 BauGB abweicht. Der Gemeinde ist der Ausschluss von Masttierhaltung wichtig, da Stallgerüche die Erholungsfläche Heimstettener See sowie die nahegelegenen Siedlungsbereiche und Gewerbegebiete von Heimstetten (vornehmlich in Hauptwindrichtung) beeinträchtigen könnten.
3. Die derzeitige Dringlichkeit des Ausbaus regenerativer Energiequellen rechtfertigt eine Überplanung des Umgriffs der 33. Flächennutzungsplan-Änderung zum Sondergebiet „Erneuerbare Energien“, zumal es sich nicht um eine bleibende Nutzung handelt.

Das im rechtsgültigen FNP ausgewiesene Sondergebiet „Freizeit- und Erholungszentrum“, war nie als Erweiterung des Badesees vorgesehen.

Die Privatfläche im Umgriff stand und steht für diesen Zweck nicht zur Verfügung. Auch ist der östliche Uferbereich des Badesees 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.

Auf der Umgriffsfläche war ursprünglich ein Sportzentrum vorgesehen, das inzwischen an einem alternativen Standort nördlich der Bajuwarenstraße gebaut wurde. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung ist damit für die Umgriffsfläche entfallen.

Zudem wurden in der Gemeinde Kirchheim im Rahmen der Landesgartenschau neue Freizeit- und Erholungsflächen geschaffen, die der Bevölkerung dauerhaft zur Verfügung stehen.

Langfristig betrachtet ist die Fläche östlich des Badesees für eine Nutzung als Erholungsfläche 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.

Mit der aktuellen Überplanung zum Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ möchte die Gemeinde folgende Ziele erreichen:

- Ausweitung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Beitrag zum Klimaschutz) im Gemeindegebiet.
- Landwirtschaftliche Erträge durch extensive Bewirtschaftung bzw. als Agri-PV-Anlage erhalten.
- Förderung von Biodiversität, Regenerierung des Bodens (Beitrag zum Arten- und Naturschutz sowie Bodenschutz)

An der Größe Flächenausweisung als Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ soll daher festgehalten werden.

4. Die Umgriffsfläche ist über die Bajuwarenstraße öffentlich erschlossen. Über die Bajuwarenstraße findet die Verkehrsanbindung statt. Die Fahrradstraße ist nicht ausschließlich auf den Radverkehr begrenzt, sondern auch für Autoverkehr freigegeben. Das wird auch zukünftig, wenn die Straße zum überörtlichen Radschnellweg ausgebaut wird (Verbreiterung der Fahrbahn voraussichtlich von 3,5 auf 5,0 m nach Norden), so bleiben.

Insgesamt ist die zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Aussiedlerhof und den Betrieb der Freiflächen-Solaranlage als untergeordnet zu betrachten, zumal der aktuell bestehende landwirtschaftliche Verkehr durch die Bewirtschaftung der Feldfläche entfällt und gegengerechnet werden müsste. Der Solarparks löst im laufenden Betrieb lediglich geringe Verkehrsströme aus, z.B. für Wartungsarbeiten, der Aussiedlerhof private PKW-Fahrten einer Familie sowie landwirtschaftliche Fahrten.

Die ursprünglich im Bebauungsplan-Entwurf (frühzeitige Beteiligung) vorgesehene Baufläche mit Betriebsleiterwohnhaus und Büroeinheit wurde inzwischen verworfen.

An der Erschließung über die Bajuwarenstraße soll daher festgehalten werden, da die Nutzung der Bajuwarenstraße als Fahrradstraße mit der vorliegenden Planung vereinbar ist.

Die Bajuwarenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Eine genauere Differenzierung zwischen Fußweg, Fahrbahn/Fahrradstraße und Straßenbegleitgrün soll aufgrund der zukünftigen Ausbaupläne der Straße nicht erfolgen, aber die bestehende Baumreihe dargestellt werden. Diese korrespondiert mit der Planung des Bebauungsplans, da eine zweite Baumreihe auf Privatfläche ergänzt wird.

Eine Veränderung der Bajuwarenstraße im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist nicht geplant. Die Lage der im Entwurf festgesetzten Zufahrten entspricht der Lage der bestehenden Feldzufahrten. Öffentliche Bestandsbäume bleiben ausnahmslos erhalten. Ein Planungserfordernis für die Bajuwarenstraße besteht darüber hinaus nicht.

Zukünftige Planungen für die Bajuwarenstraße - gemeint ist die Planung zum gemeindeübergreifenden Radschnellweg – sollen nicht über Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfolgen, sodass die Fläche nur allgemein als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt wird. Damit ist ein zukünftiger Straßenausbau ohne Bebauungsplan-Änderung möglich.

5. Das Sondergebiet 2 „Erneuerbare Energien“ mit Betriebsleiter- und Wirtschaftsgebäuden entfällt vollständig. Somit wird die Anlage des Solarparks in einem einzigen Sondergebiet 1 „Erneuerbare Energien“ platziert und nach Nutzungsaufgabe einschließlich aller Nebengebäude rückbaubar sein. Die Betriebsleiterwohnung für den Solarpark ist nicht mehr notwendig.

Die Dachform Walmdach soll nur noch beim Wohngebäude zulässig sein, um dieses gegenüber den landwirtschaftlichen Gebäuden mit Pult- und Satteldach herauszustellen.

6. Die Vermaßungen werden in SO2 ergänzt, wo bleibende Gebäude errichtet werden. In SO1 sind aufgrund der Weitläufigkeit und der Rückbaubarkeit der Anlagen keine exakten Vermaßungen notwendig. Abstandsflächen können im Rahmen der Festsetzungen nicht unterschritten werden (5-m Grünstreifen, bei max. 3,5 m

Wand-/Firsthöhe). Der Abstand der Baugrenzen zum umlaufenden Grünstreifen beträgt etwa 3 m. Hier soll nur exemplarisch vermaßt werden.

7. Planzeichen A.02 wird bis zur Grundstücksgrenze und damit bis zur Straßenbegrenzungslinie geführt.
8. Das Planzeichen A.06 (Lage der Hauptzufahrt) wird nicht mehr benötigt. Die Lage der Zufahrten wird über ein Flächensymbol dargestellt.
9. Das Plansymbol Straßenbegrenzungslinie ist in der Planzeichnung ein flächiges Symbol für eine linienförmige Abgrenzung. Durch die dunkle Linie im Symbol wird eindeutig sichtbar, wo die tatsächliche Abgrenzung stattfindet, nämlich genau an der Umgriffs- und Flurstücksgrenze. Die Lage ist daher optisch sowie rechtlich eindeutig ablesbar und soll beibehalten werden. Im Maßstab 1:1000 würde das Symbol andere innerhalb des Umgriffs gelegene Plansymbole verdecken.
10. Das Wort Matrix wird durch „Festsetzungsschablone“ ersetzt und als Planzeichen in den Hinweisen aufgenommen.
11. Es werden im Bereich der Bajuwarenstraße zwei bestehende Bezugspunkte (Höhen von Kanaldeckeln) definiert. Zudem werden Erdgesosshöhen über NHN für die Gebäude in SO2 festgesetzt.
Die Höhen der PV-Module, Trafogebäude, etc. in So1 „Erneuerbare Energien“ sollen festgesetzte Wand- und Firsthöhen weiterhin in Bezug auf den bestehenden Untergrund gemessen werden, da die Bezugspunkte zu weit entfernt liegen und in diesem speziellen Fall nur die Höhen über Gelände städtebaulich relevant sind.
12. Genannte Planzeichen werden als Nachrichtliche Übernahme geführt.
13. Alle baulichen Anlagen mit den genannten Ausnahmen müssen innerhalb der Baugrenzen liegen. Der Satz soll entsprechend verändert werden.
14. Dachaufbauten werden in SO1 ausgeschlossen. In SO2, wo Wohnnutzung in einem festgesetzten Maße zulässig ist, sollen Dachaufbauten nur auf Wohnhäusern zulässig sein. Da Wohnnutzung nur einen geringen Anteil der zulässigen Nutzfläche einnehmen wird, ist von einer insgesamt ruhigen Dachlandschaft auszugehen.
15. Betriebsleiterwohnungen sind nur noch in SO 2 „Landwirtschaftliche Betriebe“ zulässig. Die Festsetzung für SO2 soll folgendermaßen ersetzt werden: „Für Wohnnutzung ist insgesamt eine Geschosfläche von max. 390 m² zulässig.“
Damit ist die Wohnnutzung in der Fläche begrenzt. Die festgesetzte Höchstgrenze orientiert sich an im Umkreis genehmigten Aussiedlerhöfen im Außenbereich. Dies soll in der Begründung dargestellt werden.
16. Die Festsetzung der Gründung mittels Rammpfählen ist eine der Voraussetzungen zur Vermeidung von Ausgleichflächen bei PV-Freiflächenanlagen (Vereinfachtes Verfahren). Siehe hierzu Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024: Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung.
Als Hinweis bestünde keine rechtliche Bindung, daher soll die Gründung als Festsetzung im Bebauungsplan bestehen bleiben.
17. Der letzte Satz unter C.3.5 wird in die Hinweise verschoben.
18. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung „auf Kosten des Grundeigentümers“ in C. 4.2 wird aus der Satzung herausgenommen.
19. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung unter C.4.5 nach einem Freiflächengestaltungsplan wird unter Hinweise verschoben.
20. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Formulierung wird von der Satzung entfernt.

21. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Festsetzung wird um den Verweis auf die Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Punkt A.11) ergänzt.
22. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Da lt. BayNatSchG eine Verpflichtung zur Meldung von Ausgleichsflächen generell besteht, wird der Punkt C.5.2. von der Satzung entfernt.
23. Ein entsprechender Hinweis auf Einsehbarkeit der genannten DIN-Vorschriften wird ergänzt.
24. In der Begründung werden Ausführungen zum LEP und Regionalplan ergänzt. Gleiches gilt für die vorgeschlagene Ergänzung bzgl. LEP-Ziel 3.3
25. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Das im Regionalplan festgelegte Trenngrün Nr. 17, welches die Planfläche tangiert, wird trotz nicht zu erwartenden Beeinträchtigungen inklusive Erläuterung des Sachverhaltes, in die Begründung aufgenommen.
26. Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung für das SO „Landwirtschaftliche Betriebe“ sollen in der Begründung ergänzt werden. SO2 „Erneuerbare Energien“ entfällt. In der Begründung wird eine Beispielrechnung zur ausgewiesenen GRZ mit Überschreitungsregel eingefügt.
27. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird zu den in der Planzeichnung dargestellten Bodendenkmälern ein eigener Absatz mit Angaben zu den erfolgten Untersuchungen und Hinweisen des Landesamts für Denkmalschutz hinzugefügt.
28. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Dokumente soll im weiteren Verfahren in der Begründung, im Umweltbericht und unter D. Hinweise hingewiesen werden. Sie sollen demnach nicht mehr als Anlage des Plans gelten. Auf die Einsehbarkeit der Dokumente (Gutachten, etc.) in der Gemeinde wird entsprechend unter Hinweisen im Bebauungsplan verwiesen.
29. Der Verweis auf das LEP (Teilfortschreibung) 2023 und die anzupassenden Seitenzahlen sowie Teilformulierungen werden im Umweltbericht aktualisiert.

3.1.2) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.2.4. Grünordnung vom 31.07.2023

Beschlussvorschlag:

Zu C.4.2. (neu D.4.2)

Der Abstand der Baumneupflanzungen in der nördlichen Grünfläche zu den befestigten Flächen bzw. zur Grundstücksgrenze ist bei einem Maßstab von 1:1000 möglicherweise nicht exakt ersichtlich. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens (Freiflächengestaltungsplan) wird die genaue Positionierung der zu pflanzenden Bäumen – mit Abstand zu Grundstücksgrenzen bzw. befestigten Flächen - festgelegt. Der Verweis auf die zu niedrige Pflanzqualität für die geplante Baumreihe ist fachlich berechtigt. Der entsprechende Vorschlag der UNB (Pflanzqualität: H, 3xv, mB, StU 20-25) wird beachtet und entsprechend in der Planung angepasst.

Der nördliche Grünstreifen hat gemäß Planeintrag eine Breite von 5 m, davon sollen 2 m der Herstellung einer Baumreihe dienen, die aus planerischen Gründen identisch zur bestehenden Baumreihe sein soll. Die verbleibenden 3 m sind zur Herstellung einer freiwachsenden mesophilen Hecke festgelegt. Eine landschaftsplanerisch, ökologisch wertvolle Eingrünung ist dadurch in jeder Hinsicht gewährleistet. Die Stellungnahme der UNB wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Begrünungsart wird nicht für notwendig erachtet. Der Hinweis zu den fehlenden Angaben zur Pflanzqualität der

Sträucher wird zur Sicherung eines wirksamen Grünvolumens im Gebiet in der Festsetzung D.4.2. aufgenommen und um ein Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m ergänzt.

Zum besseren Verständnis über die Herstellung der Grünfläche wird die Formulierung zur Gehölzuntersaat für die verbleibenden Flächen unter den Strauchpflanzungen entsprechend angepasst.

Es ist aus fachplanerischer Sicht verständlich, dass bei Baumneupflanzungen in größerem Umfang bevorzugt verschiedene Baumarten eingesetzt werden sollen, um einen Komplettausfall der Bäume durch beispielsweise Krankheitsausbrüche zu vermeiden. Als Vorsichtsmaßnahme, bei umfangreicheren Freiraumplanungen oder aus bestimmten Gründen (z.B. Befall durch Schädlinge in der Umgebung) wäre das verständlich. Eine Notwendigkeit besteht jedoch nicht. Die gestalterische Maßnahme, eine Baumallee zu ausführen, die auch im Alter gleichmäßig/-förmig verläuft, steht hier im Vordergrund. Dazu ist die Verwendung der gleichen Baumart, wie bereits bei der bestehenden Baumreihe notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzqualität wird wie bereits angemerkt erhöht, an der Planung wird jedoch weiterhin festgehalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Textvorschlag der UNB wird zu Teilen übernommen.

Zu C.4.3: Die Bitte um Überprüfung wird zur Kenntnis genommen. Zum besseren Verständnis wird folgender Satz unter C.4.3 herausgenommen: „*Die Artenauswahl der Pflanzungen soll sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientieren (s. Liste unter D.03).*“ Der entsprechende Verweis auf die Pflanzliste (unter D.03) wird im 2.ten Satz dieser Festsetzung, nach „*Sträuchern*“ eingefügt.

Zu C.4.4 Der Verweis auf die fehlende Pflanzqualität der Laubbäume ist fachlich berechtigt. Aufgrund der inzwischen geänderten Planung entfällt die SO3-Fläche und der Satzungspunkt C.4.4 (D.4.4) wird textlich an den aktuellen B-Plan-Entwurf angepasst. Die Pflanzqualität H, 3xv. mB, StU 18-20 cm wird entsprechend in den Festsetzungspunkt aufgenommen.

Zu C.4.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Stellungnahme des LRA München, Sachgebiet 4.1 Bauen, vom 18.09.2023 Pkt. 19 wird die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan unter Hinweise verschoben.

Zu D.03: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es handelt sich um einen formalen Fehler. Der erste Satz unter Pkt. D.03 wird gestrichen. Der Hinweis zu den ungeeigneten Gehölzarten aufgrund diverser Umwelteinflüsse, wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Pflanzliste ist jedoch nicht notwendig, da es sich bei den aufgelisteten Gehölzarten um Pflanzempfehlungen handelt und nicht um Bindungen. Es steht der Gemeinde frei auch andere standortgerechte Gehölzarten zur Pflanzung zu verwenden.

3.1.3) Landratsamt München, Sachgebiet 4.4.3 Naturschutz vom 21.06.2023

Beschlussvorschlag:

Begründung:

10.3 Einspeisung

Geplant ist es, die Leitungsführung unterirdisch zu führen. Die genaue Trasse zur Einspeisung ins öffentliche Netz wird erst im Ausführungsplan abgestimmt und festgelegt.

Da die Umgriffsfläche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt ist und Gehölzbestände auf der Fläche nicht vorhanden sind, sind durch die zu verlegenden Leitungstrassen im Boden keine Eingriffe in den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Leitungsführung zum nahgelegenen Umspannwerk kann über die Seestraße bzw. an der Seestraße entlang verlegt werden.

In der Begründung soll die unterirdische Leitungsführung ergänzt werden.

Umweltbericht

Zu 4.1 Minimierungsmaßnahmen

1. Die Definition der bestimmten, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiven Nutzungen, die im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, beziehen sich in diesem Fall auf die Unzulässigkeit der Viehhaltung (wird jetzt abgeändert auf: Masttierhaltung). Der Strichpunkt im Umweltbericht wird in den Singular gebracht und entsprechend ergänzt.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dreireihige Ausführung bei Strauchpflanzungen mit krautreichem, magerem Saum bezieht sich auf die Ausgleichsflächengestaltung. Die Ausgleichsfläche wird jedoch im Süden des Bebauungsplans festgelegt und beinhaltet ausschließlich Maßnahmen zur Herstellung eines Reptilienhabitats. Die weiteren Eingrünungsflächen sind als 5 Meter Breite mesophile Hecke festgelegt, ohne Ausgleichsflächenbestimmung. Die Pflege der Ausgleichsfläche, hinsichtlich der Reptilien-Habitate, wird auf Wunsch der UNB angepasst bzw. ergänzt.

Zu 4.2 Ausgleichsbilanzierung:

Die Stellungnahme der UNB ist fachlich berechtigt. Aufgrund der inzwischen geänderten Planung entfällt die SO3-Fläche, so dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für die SO1- sowie SO2- Fläche entsprechend ihren neuen Flächengrößen angepasst werden muss. Die unterschiedliche Wertpunkteverteilung für die Ackerfläche ist ein formaler Fehler und wird korrigiert. Für Ackerflächen gilt gem. Biotopwertliste eine Bewertung von 2 WP (Wertpunkten).

CEF-Maßnahmen

Inzwischen liegt der Gemeinde das artenschutzrechtliche Gutachten vor, demnach sind CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (5 Brutpaare) notwendig. In Abstimmung mit der UNB (des Weiteren HNB, Bund Naturschutz und LfU) wird zwar – entsprechend dem Vorschlag in der saP - eine (rotierende) CEF-Fläche für die Feldlerchenpaare festgelegt, jedoch zunächst für einen vorgegebenen Zeitraum von 5 Jahren. Sollte sich bis dahin auf der PV-Fläche unter den Modulen das Vorkommen von Feldlerchenrevieren etablieren, kann die externe CEF-Fläche komplett entfallen.

Folgende Festsetzung wird zum Artenschutz in die Satzung aufgenommen: *Wenn es gelingt, ab dem 4. Jahr nach dem Bau der Anlage durchgehend dort brütende Lerchen festzustellen, entfallen ab dem 6. Jahr die Ausgleichsflächen. Auch eine spätere solche Feststellung ist möglich (falls ein Bruterfolg mindestens 3 Jahre in Folge nachgewiesen wird). Gelingt der Bruterfolg nicht, müssen die Ausgleichsflächen aufrecht erhalten bleiben.*

Hinweise

Die Hinweise zum Schutz von Vögeln (Vogelschlag bei Glasflächen) und zu Ausleuchtung (Insektenfreundliche Beleuchtung) werden unter Hinweise aufgenommen bzw. ergänzt.

3.1.4) Regierung von Oberbayern vom 07.06.2023

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Einwände gegen die Sondergebiete „Landwirtschaft“ und „Erneuerbare Energien“ formuliert.

Die Hinweise zum tangierten Trenngrün sowie zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt zum Thema Trenngrün wird in Umweltbericht und Begründung ergänzt.

Zum Denkmalschutz wurden bereits umfangreiche Untersuchungen auf der Umgriffsfläche durchgeführt, die in Hinweise des Bebauungsplans und Begründung textlich einfließen. Unabhängig davon ist für Bodeneingriffe auf dem Gelände weiterhin eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG erforderlich. Der bestehende Hinweis zum Denkmalschutz wird im Bebauungsplan angepasst und korrigiert.

3.1.5) Deutsche Bahn AG vom 15.06.2023

Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen sind durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Sämtliche bisher vorhandene Zugänge zum Gleis bleiben erhalten. Der Hinweis auf den vom Freistaat beauftragten 4-gleisigen Ausbau nach Markt Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Da der Solarpark keine fest verbaute Anlage darstellt – die Module werden durch Rammpfähle im Untergrund verankert – kann zu gegebener Zeit auf etwaige Ausbauefordernisse reagiert werden. Langfristig verbleibende Gebäude sind in Gleisnähe gem. Festsetzungen nicht vorgesehen.

Da eine Trassierung nicht bekannt ist, ist von einem langen Zeithorizont für Planung und Planfeststellung auszugehen.

Darüber hinaus genannte Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine mögliche Blendung konnte mittels Gutachten bereits ausgeschlossen werden, Regen- oder Abwässer werden nicht über Bahngrund abgeleitet, Bahneigene Entwässerungsanlagen nicht berührt.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die genannten Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.6) Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München vom 26.06.2023

Beschlussvorschlag:

Bei Beachtung der genannten Hinweise bestehen keine Einwände gegen die Planung.

1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet.

Die Zugänglichkeit zu Gleisanlagen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.) Im vorliegenden Blendgutachten der Fa. SolPEG 6.3.2023 wurde die Bahntrasse explizit in die Untersuchungen einbezogen. Im Ergebnis sind für Zugführer potenzielle Reflexionen aufgrund des Einfallwinkels zu vernachlässigen. Wird von der untersuchten Modulausrichtung abgewichen, muss eine Beeinträchtigung durch Blendung erneut mit Gutachten ausgeschlossen werden. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Im Plan ist ein expliziter Hinweis dazu enthalten.

3.) In den betreffenden Grundbuchauszügen sind diesbezüglich keine Eintragungen bekannt.

4.) Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. S. Abwägung DB AG

5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6.) Nach Rücksprache mit dem Grundstücksinhaber sind Betriebsanlagen der DB bzw. entsprechend gewidmete Flächen im Umgriff nicht bekannt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.) Es liegt eine Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vor, die von der DB Netz AG bevollmächtigt ist, eine Gesamtstellungnahme abzugeben.

3.1.7) Die Autobahn GmbH vom 20.06.2023

Beschlussvorschlag:

Die Anbauverbotszone ist im B-Plan bereits mit Planzeichen enthalten. Die Anbaubeschränkungszone wird nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans und die vorgeschlagenen Hinweise ergänzt. Innerhalb der Anbauverbotszone werden keine Baugrenzen ausgewiesen, so dass hier keine Bebauung möglich ist.

Die Anbauverbotszone ist im B-Plan bereits enthalten. Die Anbaubeschränkungszone wird in Planzeichnung und Begründung nachrichtlich ergänzt und ebenfalls in die Legende aufgenommen. Die darüber hinaus vorgeschlagenen textlichen Hinweise werden in den Bebauungsplan eingefügt, soweit sie für die Planung relevant sind. Insbesondere soll in der Begründung auch auf die rechtliche Situation verwiesen werden.

Ausbaupläne zum 8-streifigen Ausbau der Autobahn:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit fanden Gespräche und Absprachen zwischen Grundstückseigentümer und der Autobahn GmbH statt. Man kam zu einer Übereinkunft, dass im Falle des Autobahn-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 feststeht und Module des Solarparks flexible Anlagen darstellen, die mittels Rammfundamenten gegründet werden, erfolgte die Übereinkunft (gem. Schreiben von Offinger Spitzweg Rechtsanwälte vom 29.10.2024), dass der Bebauungsplan durch die Autobahn GmbH akzeptiert wird und im Ausbaufall ein partieller Rückbau der Anlage durch den Betreiber ermöglicht wird. Die in der Stellungnahme formulierte Forderung der Rücknahme der Baugrenze auf die Baufeldgrenze der Ausbauplanung der Autobahn GmbH wird demnach nicht aufrechterhalten.

In der Begründung des Bebauungsplans soll das vereinbarte Vorgehen beschrieben werden.

3.1.8) Bayerisches Amt für Denkmalpflege vom 21.06.2023

Beschlussvorschlag:

Im Jahr 2023 wurden archäologisch qualifizierte Untersuchungen (geophysikalische Prospektion mittels Magnetometer und archäologischer Geländesurvey) durchgeführt. Auf sämtliche durchgeführte Untersuchungen und deren Ergebnisberichte soll in der Begründung verwiesen werden. Die Gutachten werden der Begründung als Anhang beigefügt.

Die im Umgriff befindlichen kartierten Bodendenkmäler werden im B-Plan nachrichtlich durch Planzeichen und Text dargestellt.

Folgender textlicher Hinweis soll in den B-Plan aufgenommen und anderslautende Hinweise entnommen werden:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Alternativer Standort:

Die Gemeinde möchte aus folgenden Gründen am gewählten Standort festhalten:

- 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.
- 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.

Alle darüber hinaus genannten Hinweise und Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.

3.1.9) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 07.06.2023

Beschlussvorschlag:

Landwirtschaft:

1. Zugänge auf landwirtschaftliche Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Geplante Bepflanzungen führen nicht zur Verengung von landwirtschaftlich genutzten Wegen. Ein entsprechender Hinweis zu Grenzabständen ist in der Planung bereits enthalten.

2. Schattenwurf auf landwirtschaftliche Flächen durch Solarmodule ist aufgrund von Topografie, Himmelsrichtung und der vorgesehenen Lage der Module ausgeschlossen. Die Höhe der Solarmodule ist auf 3,5 m über Untergrund begrenzt.
3. Der Hinweis auf die Haftungsfreistellung wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis bzgl. zu duldender Immissionen aus der Landwirtschaft ist im Plan bereits enthalten.
4. In der Planung ist die Rückführung der Fläche nach Nutzungsaufgabe zu einer landwirtschaftlichen Nutzung bereits festgesetzt, im Flächennutzungsplan wird sie im Parallelverfahren ebenfalls ergänzt.
5. Im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 werden Vermeidungsmaßnahmen genannt, bei deren Festsetzung keine Ausgleichsflächen für die Solarfläche festgesetzt werden müssen. Nach diesem Leitfaden wurden die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan erarbeitet, so dass keine Ausgleichsflächen für die Solarfläche erforderlich sind. Damit wird der Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche minimiert. Die in der Planung ausgewiesenen Ausgleichsflächen beziehen sich auf Flächen im Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“, die nicht wieder rückgebaut werden. Für diese Flächen ist das Rundschreiben des Bauministeriums nicht anwendbar.
6. Entsprechende Pflegemaßnahmen sind in der Planung bereits festgesetzt.

Forsten:

Zu 2.4 des Umweltberichts: Die Information zur Waldfläche i.S.d. BayWaldG östlich des Geltungsbereiches lag der Planerseite im letzten Verfahrensschritt noch nicht vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bezeichnung „Gehölzbestände“ im Umweltbericht entsprechend durch „Wald“ ersetzt.

Zu 2.3 des Umweltberichts: Gemäß §1(5) BauGB sollen bereits auf Bauleitplanungsebene Maßnahmen festgelegt werden, die den Folgen des Klimawandels entgegenwirken. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Demzufolge trägt die Festsetzung einer Eingrünung des Gebiets und einer Begrünung der SO-Flächen zur Bindung von CO₂ und somit zur Minderung der Erderwärmung bei. Diese Festsetzungen sind durch weitere entsprechende Festlegungen bzw. Hinweise zu Ansaat, Anzahl und Qualität der zu pflanzenden Bäume und Pflanzenliste im Bebauungsplan gestützt. Weitere Formulierungen sind auf Bebauungsplanebene nicht notwendig. Eine Waldfläche i.S.d. BayWaldG ist in dieser Planung nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3.1.10) Bund Naturschutz Bayern e.V. vom 02.07.2023

Beschlussvorschlag:

Der Bund Naturschutz befürwortet die Aufstellung des Bebauungsplans im Grundsatz. Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Flächen für Naherholung werden immer wichtiger:

Vorrangiges Planungsziel ist in diesem Verfahren, die Weiterentwicklung von Erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet voranzutreiben und innerörtlichen landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeiten zur Aussiedlung zu ermöglichen.

Das potenzielle Sondergebiet für Erneuerbare Energien entspricht dem LEP-Leitbild. Die Planungsfläche ist aufgrund ihrer Lage an der Autobahn A99 im Westen, der naheliegenden Gewerbeflächen und der Bahntrasse im Süden für die vorgesehene Nutzung geeignet. Dass diese Fläche gemäß Flächennutzungsplan als Freizeit- und Erholungsfläche verloren geht, ist der Gemeinde bekannt. Die vor Jahrzehnten im FNP festgesetzte Sondergebietsfläche zielte auf die Errichtung von Sportflächen, die über die Zeit an anderer Stelle errichtet wurden (Sportzentrum Heimstetten an der Bajuwarenstraße). Als Erweiterungsfläche für den Badensee war die Fläche nie vorgesehen. Ferner ist die Bebauungsplanfläche mit ihrer Lage direkt an Autobahn und Bahntrasse, die als Hochgeschwindigkeitstrasse ausgebaut werden soll, doppelbelastet und daher nicht als Naherholungsfläche als geeignet zu bewerten.

Eine erneute Überplanung des FNP nach Nutzungsaufgabe und damit eine erneute Ausweisung als Sondergebiet Freizeit- und Erholungszentrum, ist langfristig nicht verbaut und kann im Bedarfsfall durch die Gemeinde angestrengt werden.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird an der Planung festgehalten.

Zu 2, Radschnellwegtrasse ist nicht erwähnt:

Der Trasse des geplanten Radschnellwegs wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die geplante Fahrbahnerweiterung der Bajuwarenstraße von 3,5 m auf 5,0 m erfolgt nach Norden.

In der Begründung soll auf die Ausweisung des Radschnellwegs (wie oben beschrieben) eingegangen werden.

Zu 3. Ungeeignete Bewerbung des Solarertrags: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Geplante Bebauung auf der Fläche:

Vorrangiges Planungsziel ist in diesem Verfahren s.o. die Weiterentwicklung von Erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet voranzutreiben. Es wird jedoch auch zunehmend zum Thema, dass innerörtliche landwirtschaftliche Betriebe nach „außen“ ausgesiedelt werden sollen, um wiederum die kommunalen städtebaulichen Entwicklungen hinsichtlich „Wohnraummangel und mehr Wohnraum schaffen“ zu unterstützen. Für einen landwirtschaftlichen Betrieb, der sich gegenwärtig innerorts Heimstetten befindet, soll diese Möglichkeit im geplanten Sondergebiet geschaffen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am Betriebsleiterhaus im Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ wird festgehalten. Büro- und Betriebsleiterhaus für den Solarpark entfallen.

3.1.11) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 27.06.2023

Beschlussvorschlag:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung der Sondergebiete. Durch die Errichtung eines Betriebsleiterwohngebäudes im SO „Landwirtschaftliche Betriebe“ werden keine Einschränkungen für bestehende Unternehmen erwartet. Die nächstgelegenen Betriebe im Gewerbegebiet Aschheim Südost sind über 300 m entfernt. Das Betriebsleiterwohngebäude im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ entfällt durch Umplanung.

Das Gelände wird zum heutigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Masttierhaltung wird für das Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ ausgeschlossen, so dass mit einer neu entstehenden Geruchsbelästigung nicht zu rechnen ist.
An der grundsätzlichen Planung wird festgehalten.

3.1.12) Wasserwirtschaftsamt München vom 07.06.2023

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu potenziellen zusätzlichen Zinkbelastungen durch einzubauende Bauteile in den Boden wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen: *„...die Vorgaben der BBodSchV sind einzuhalten. Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und ggfls. geeignete Maßnahmen auszuwählen.“*

Der Verweis auf den „Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Landesamts für Umwelt (2014)“ und auf die Möglichkeit der Errichtung von Agri-PV-Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Praxisleitfaden wurde bei der Planung beachtet und die Vorgaben wurden eingehalten. Der Hinweis auf die Möglichkeit einer Agri-PV-Anlage wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen notwendig, an der Planung wird festgehalten.

Auf Flächennutzungsplanebene sind für diesen Geltungsbereich keine Ausgleichflächen dargestellt, diese werden im Bebauungsplanverfahren detailliert festgesetzt. Ein Magerrasenstandort ist dabei nicht vorgesehen. Die Ausgleichsfläche wird in der Eingrünungsfläche festgelegt, um zusätzliche externe Grünlandflächen zu schonen. Die Aufwertung erfolgt z.T. durch Errichtung eines Biohabitats für Reptilien sowie durch Gehölzneupflanzungen. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, an der Planung ist keine Änderung erforderlich.

3.1.13) gKu VEMünchen-Ost vom 28.06.2023

Beschlussvorschlag:

Trinkwasser: Sämtliche Grundstücke im Umgriff stehen im Eigentum einer Person. Nach derzeitigen Einschätzungen wird das Grundstück voraussichtlich nicht geteilt. Trotzdem soll für den Fall einer Grundstücksteilung vorgesorgt werden, indem eine Erschließungsfläche im Norden der Flur-Nr. 83 ausgewiesen wird, die mit Leitungsrechten zu belasten ist. Und die Erschließung für den Aussiedlerhof im SO2 „Landwirtschaftliche Betriebe“ sichert. Die Leitungsführung der Trinkwasserleitung kann gesichert über die Flurnummer 83 erfolgen.

Eine Trinkwasserversorgung für Flur-Nr. 83/2 ist für die festgesetzte Nutzung als „Solarpark“ ist nicht erforderlich.

Die Situation soll in der Begründung erläutert werden.

Schmutzwasser: Ein Hinweis auf das genannte Merkblatt soll mit den zusätzlichen Hinweisen der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Trennsystem: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke sind aufgrund ihrer Fläche dafür geeignet Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück ist im Bebauungsplan festgesetzt.

3.1.14) Gemeinde Aschheim vom 21.06.2023

Beschlussvorschlag:

Die geforderten zusätzlichen Abstände zur Fläche für Erneuerbare Energien (5 m zur Bajuwarenstraße und 15 m zum Freizeitgelände Heimstettener See) wurden in der Stellungnahme und auf direkte Nachfrage bei der Gemeinde nicht näher begründet. Da die Solarmodule keinerlei negative Auswirkungen auf die Freizeitfunktion des Badesees erwarten lassen (keine schädlichen Emissionen, keine optischen Beeinträchtigungen durch festgesetzte Eingrünung, festgesetzte Ausweichflächen für Begegnungsverkehr und Einsatzfahrzeuge entlang der westlichen Zufahrtsstraße, keine Reduktion von bestehenden Freizeitflächen) und die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Aufwertung für die Bajuwarenstraße bedeuten (Pflanzung einer zweiten Baumreihe sowie Strauchpflanzungen, Unterbrechung der direkten Sichtachse zur Autobahn und zur Bahntrasse) soll an den bestehenden Abständen festgehalten werden.

3.1.15) OMV Deutschland GmbH vom 01.06.2023

Beschlussvorschlag:

Die in der Stellungnahme genannten Planungs- und Ausführungshinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf das Merkblatt „Arbeiten im Schutzbereich der Pipeline“ der OMV Deutschland Operations GmbH & Co.KG wird verwiesen.

Der Schutzstreifen um die OMV Pipeline liegt weitgehend außerhalb des Umgriffs. Diese nur noch geringfügig verbleibenden Flächen im Südosten und Nordosten sind als zu begrünende Flächen ausgewiesen bzw. liegen außerhalb der Baugrenzen, sie dürfen also nicht bebaut werden. Versiegelte Flächen sind im Schutzstreifen nicht vorgesehen. Die im Schutzstreifen festgesetzte Zaunführung muss mit der OMV abgestimmt werden. Ist keine Abstimmung zu erzielen, muss der Zaun weiter innerhalb des Grundstücks versetzt werden, was lt. Festsetzung zulässig ist.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der Schutzstreifen der OMV-Leitung von Gehölzpflanzungen freizuhalten ist. Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

3.1.16) Freiwillige Feuerwehr Heimstetten vom 05.06.2023

Beschlussvorschlag:

Zusammen mit der Feuerwehr Heimstetten wurde eine Lösung erarbeitet, die für den Einsatzfall notwendige Ausweich- und Rangierflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge im westlichen Grünstreifen vorsieht. Die genannten Flächen werden im Bebauungsplan mit Planzeichen als Hinweis eingetragen und folgendermaßen beschrieben:

„Von Bepflanzung freizuhaltende Ausweich- und Rangierfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge. Die Fläche ist unversiegelt und ausreichend tragfähig auszubilden (für Achslasten von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t), sowie dauerhaft freizuhalten.“

Es handelt sich um zwei Flächen von insges. ca. 220 m² im Bereich der Straße zwischen Bajuwarenstraße und Bahntrasse, um die die umlaufende Gehölzeingrünung reduziert wird. Die Flächen wurden mit der FFW, der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

3.1.17) euNetworks vom 09.06.2023:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der Planzeichnung dargestellte Glasfaserlinie verläuft außerhalb des Geltungsbereichs auf der Ostseite der BAB 99 auf Flurnummer 76/1 Gemarkung Heimstetten. Ein Konflikt mit der vorliegenden Planung ist nicht zu erwarten.

3.1.18) Energieagentur Ebersberg-München

Beschlussvorschlag:

Zu 1. Grundsätzliches:

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wird begrüßt und zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Anregungen zur Bauausführung:

In der Planung sind neben der grünordnerischen Aufwertung der Fläche durch u.a. Ansaat und Pflege weitere Maßnahmen festgelegt, die eine ökologische Aufwertung hinsichtlich Biodiversität erzielen sollen. Beispielsweise bieten die Extensivwiese auf der Fläche und die Gehölzneupflanzungen im gesamten Plangebiet Lebensraum für diverse Vogel- und Insektenarten. In der südlichen Eingrünungsfläche sind Totholz-, Steinhäufen oder Baumstubben als Eidechsenhabitate vorgesehen, diese bieten wiederum auch für Insekten und Käfer Lebensräume und Brutmöglichkeiten. Die Einfriedung der Fläche ist mit mind. 15 cm Bodenfreiheit festgelegt, so dass Kleintiere Querungsmöglichkeiten im Gebiet haben. Größere Tiere sind in der Umgebung nicht zu vermuten. Die Festlegung einer größeren Bodenfreiheit in der Einfriedung würde erfahrungsgemäß Einbrüche und/oder Vandalismus ermöglichen. Im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ sind Versiegelungen – abgesehen von Versiegelungen, die durch Gebäude (z.B. Trafohäuser) entstehen - nicht zulässig. Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen wird zudem auf den Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen. Die Planung muss nicht verändert werden.

Zu 3: Anregungen zur Prüfung von Agri- und Biodiversitäts-PV

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Fläche ist grundsätzlich auch der Betrieb einer Agri-PV-Anlage möglich. Die Entscheidung, ob eine Agri PV-Anlage oder eine PV-Freiflächenanlage wirtschaftlich sinnvoll ist, soll dem Landwirt bzw. Investor obliegen. Auch eine Teilfläche könnte demnach als Agri-PV-Anlage genutzt und entsprechend gefördert werden.

Die getroffenen Festsetzungen auf der Fläche entsprechen den naturschutzfachlichen Mindestkriterien bei PV-Freiflächenanlagen (Leitfaden zur Umsetzung der §§ 37 Abs. 1a, 48 Abs. 6 EEG 2023 in der Praxis v. Juli 2024). Die Fläche weist daher eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Eine künftige Förderung als Biodiversitätsfreiflächen-Anlage ist möglich.

Dem Investor sind die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten bekannt.

4.) Folgende Privatpersonen haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:

4.1. Stellungnahme 1 vom 30.06.2023:

Beschlussvorschlag:

1. Einwand: Keine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ vorgesehen:

Die Fläche ist durch die geplante Ausweisung vornehmlich zur Nutzung von Erneuerbaren Energien vorgesehen (SO1). Eine Nutzung als klassische Agri-PV-Anlage wurde dem Gemeinderat nicht vorgestellt und auch nicht diskutiert.

Eine Kombination aus Landwirtschaft und Nutzung erneuerbarer Energien ist über die gewählten Festsetzungen im begrenzten Maße möglich. Aufgrund der festgesetzten extensiven Grünlandbewirtschaftung steht auf der Fläche neben dem Betrieb der Freiflächen-PV-Anlage eine maßgebliche Erhöhung der Biodiversität und Bodenerholung im Fokus.

Auf den Flächen des Bebauungsplans sind Beweidung durch Tiere sowie alternativ oder in Kombination extensive Grünlandbewirtschaftung möglich. Diese Nutzungen sind anerkannte landwirtschaftliche Nutzungen.

Die festgesetzte Bewirtschaftung und Pflege der Fläche unter und zwischen den PV-Modulreihen fördern nachweislich die Artenvielfalt und Biodiversität. Mit einer klassischen Agri-PV kann das Ziel der Biodiversitätssteigerung verbunden mit Erholung des Bodens nicht erreicht werden.

Nach Ende der Laufzeit ist die Rückführung der Fläche in die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorgesehen. Diese wird durch die extensive Bewirtschaftung bestens vorbereitet, da der Boden sich erholen konnte.

Die Gemeinde befürwortet den beschriebenen und verbindlich festgesetzten „Mittelweg“ zwischen Klimaschutz, landwirtschaftlicher Nutzung sowie Förderung von Biodiversität auf der betreffenden Fläche. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen westlich von Heimstetten sind mehrheitlich strukturarm und weisen einen geringen Grad an Artenvielfalt auf.

Am ursprünglichen Nutzungskonzept für die Sondergebietsfläche „Erneuerbare Energien“ mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Förderung der Biodiversität soll daher festgehalten werden.

Zusammengefasst wird an der Festsetzung zum Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ aus folgenden städtebaulichen Gründen festgehalten:

- Förderung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Beitrag zum Klimaschutz)
- Förderung von Biodiversität, Regenerierung des Bodens (Beitrag zum Arten- und Naturschutz sowie Bodenschutz) über Festsetzungen
- Landwirtschaftliche Erträge durch extensive Bewirtschaftung bzw. Beweidung

2. Einwand: Landwirtschaftliche Hofstelle ohne Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen:

- Auf den Flächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Beweidung durch Tiere möglich sowie alternativ oder in Kombination

extensive Grünlandbewirtschaftung. Diese Nutzungen sind anerkannte landwirtschaftliche Nutzungen.

- Nach Ende der Laufzeit ist die Rückführung der Fläche an die Landwirtschaft vorgesehen. Diese liegen in unmittelbarer Nähe zur neuen Hofstelle.
- Der betreffende Betrieb des Landwirts befindet sich aktuell im Zentrum von Heimstetten. Durch die innerörtliche Lage besteht kein direkter Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen. Die eigenen sowie angepachteten Felder des Betriebs sind im Gemeindegebiet verteilt und mehrheitlich nicht zusammenhängend. Das bedeutet, Alternativstandorte im Außenbereich würden ebenfalls keinen eindeutigen Bezug aufweisen und nur einen geringen Teil der zu bearbeitenden Felder in unmittelbarer Nähe haben.

Aus genannten Gründen wird an der Ausweisung eines Sondergebiets „Landwirtschaftliche Betriebe“ festgehalten.

3. Einwand: keine Förderung der Landwirtschaft:

Dem Landwirt bieten sich im Heimstettener Ortskern keine Erweiterungsmöglichkeiten, da umliegend Wohnbebauung vorhanden ist und aufgrund von Erbfolge ein Teil der angestammten innerörtlichen Hofstelle langfristig nicht mehr zur Verfügung steht. Funktionen, die aus Immissionsschutz- und Platzgründen innerörtlich mit Konflikten behaftet sind, können ausgelagert und ohne Einschränkungen betrieben werden.

Der enge räumliche Bezug zur angestammten Ortschaft Heimstetten sowie zum Stammsitz der Familie bleiben für die Familie des Landwirts erhalten.

Aus genannten Gründen wird an der Ausweisung eines Sondergebiets „Landwirtschaftliche Betriebe“ festgehalten.

4. Einwand: Durch SO „Landwirtschaft“ wird Sonderbaurecht geschaffen:

Das Baurecht 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 Heimstettener See und im Siedlungsgebiet von Heimstetten (liegt in Hauptwindrichtung). Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hierbei an genehmigten Vergleichsfällen im Gemeindegebiet (Hofaussiedelung im Außenbereich, Privilegierung gem. § 35 BauGB).

Aus genannten Gründen wird an der Ausweisung eines Sondergebiets „Landwirtschaftliche Betriebe“ festgehalten.

5. Einwand: Keine Agri-PV:

Siehe auch Punkt 1.

Im genannten Schreiben „Bau- und Landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“, Stand 10.12.2021, des Staatsministeriums wird der grundsätzliche Umgang mit Freiflächen-PV-Anlagen thematisiert. Die Agri-PV-Anlage stellt eine Sonderform der Freiflächen-PV-Anlage dar - mit Vor- und Nachteilen. Sie wird - wie andere Sonderformen auch – beschrieben, allerdings nicht als von der Staatsregierung priorisierte Form einer PV-Anlage dargestellt.

Folgende Argumente sprechen gegen die Nutzung als klassische Agri-PV-Anlage am gewählten Standort:

- Durch eine kombinierte Nutzung (Agri-PV) sinken die landwirtschaftlichen Erträge auf der Fläche. Die unterdurchschnittlichen Ackerzahlen auf der betreffenden Fläche von etwa 35 machen die Bewirtschaftung daher ineffizient. In der Münchner Schotterebene kann Regenwasser schlecht im Boden gehalten werden. → Bewässerungen mit kalkhaltigem Grundwasser werden notwendig, die dem Pflanzenwuchs schaden.
- Bei klassischer Agri-PV steht die landwirtschaftliche Hauptnutzung im Vordergrund, PV-Module werden dieser Nutzung untergeordnet → bei unterdurchschnittlichen Ackerzahlen um 35 nicht sinnvoll.
- Bei Agri-PV soll die Stromerzeugung gem. Ministerialschreiben „Bau- und Landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“, Stand 10.12.2021 in erster Linie dem landwirtschaftlichen Betrieb zugutekommen: Bei dieser Flächengröße mit zahlreichen umliegenden Gewerbebetrieben nicht sinnvoll.
- Intention der Schaffung eines weitgehend ungestörten Rückzugsort für Fauna und Flora mit Förderung der Biodiversität inmitten von hochversiegelten Gewerbeflächen und Verkehrsachsen.
- Areal mit unterdurchschnittlicher Bodenqualität inmitten von Gewerbegebieten → effiziente Ausnutzung der Fläche als Solarfeld sinnvoll, klimaschützender Effekt hier besonders hoch.
→ Bodenregeneration durch extensive Bewirtschaftung möglich
- Bei klassischer Agri-PV ist die Höhe der Solarmodule i.d.R. über 6 m → Beeinträchtigung der Fernwirkung

Unter Abwägung aller genannten Argumente, hat sich die Gemeinde für die Ausweisung einer Freiflächen-PV-Anlage mit untergeordneter landwirtschaftlicher Nutzung entschieden. An der Planung wird festgehalten.

6. Hinweis auf brütende Feldlerchen in den letzten Jahren:

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist inzwischen abgeschlossen. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

4.2. Stellungnahme 2 vom 30.06.2023:

Beschlussvorschlag: s. Beschlussvorschlag 4.1.

4.3. Stellungnahme 3 vom 30.06.2023:

Beschlussvorschlag:

1. Einwand: Erweiterung des Badesees ist nicht mehr möglich

Die Flächenausweisung (Sondergebiet Erneuerbare Energien) wurde im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung getroffen. Der Einwand wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans abgewogen.

2. Einwand: Breite der Grünfläche zu gering, Forderung von 10 m Breite:

Die Breite der zu begrünenden Fläche beträgt ca. 5 m. Hier hat man den Kompromiss getroffen, einerseits eine komplette Eingrünung um das Gebiet (als Sichtschutz, Rückzugsort für Tiere sowie in Teilen als Ausgleichsfläche) zu schaffen. Andererseits möchte die Gemeinde Kirchheim die Breite der Eingrünung nicht übermäßig ausweiten, um die Nutzfläche für die PV-Anlage und für die Landwirtschaft (festgesetzte extensive Nutzung sowie Folgenutzung) nicht dauerhaft zu schmälern. Insgesamt trägt die Neuausweisung des Sondergebiets

mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb der Modulfläche zur Verbesserung der Biodiversität auf der gesamten Fläche bei.

An der Breite der Eingrünung von ca. 5 m soll daher festgehalten werden.

3. Einwand: Straße zum See darf nicht zum Schleichweg für den Autoverkehr ausgebaut werden

Ein Ausbau der Straße aufgrund der Planung ist weder vorgesehen noch notwendig, zusätzlicher Verkehr, ausgelöst durch die vorliegende Planung, ist geringfügig und zu vernachlässigen.

An der Planung wird aus genannten Gründen festgehalten.

4. Forderung: Fußweg an der Südseite des Geländes

Der bestehende Fußweg an der Bajuwarenstraße wird durch die vorliegende Planung aufgewertet (Pflanzstreifen u.a. mit 2. Baumreihe, Kappung der Sichtachse auf Autobahn und DB-Trasse). Da der geforderte Fußweg direkt an der Bahnlinie entlangführen würde (Lärm-Beeinträchtigungen ohne Schutzwall durch sehr nah vorbeifahrende Züge, Sicherheitsrisiko) und keine Abkürzung der Weglänge zum See darstellt, wäre eine Annahme durch die Bevölkerung unwahrscheinlich. Daher soll an der bestehenden Fußwegführung ausschließlich über die Bajuwarenstraße festgehalten werden.

5. Einwand: 4-gleisiger Ausbau der Bahnstrecke wurde nicht berücksichtigt.

Die DB hat in ihrer Stellungnahme keine konkreten Flächen für den Bahnausbau benannt. Da die Ausbildung von Solarmodulen temporäre baulichen Anlagen darstellen, d.h. vergleichsweise leicht rückbaubar sind, sind grundsätzlich keine Möglichkeiten verbaut. Gleiches gilt für den festgesetzten Grünstreifen, der auch als anerkannte Ausgleichsfläche verlegt werden könnte.

Unklar ist, inwieweit und ob die Flächen überhaupt benötigt werden.

An der vorliegenden Planung wird aus genannten Gründen festgehalten.

6. Einwand: Keine Agri-PV Anlage: s. Beschlussvorschlag 4.1. Nr. 5

7. Einwand: Negative Temperaturentwicklung im Siedlungsgebiet

Grundsätzlich absorbieren Solarmodule den größten Teil des Sonnenlichts. 20% bis 25% werden in elektrische Energie umgesetzt. Der Rest wird als Wärme an die Umgebung zurückgegeben. Ob sich dadurch spürbare Veränderungen im Kleinklima der Ortschaft Heimstetten ergeben, kann konkret noch nicht beurteilt werden. Wissenschaftliche Studien liefern in dieser Hinsicht noch keine verwertbaren Ergebnisse.

Quelle: <https://www.tagesschau.de/faktenfinder/solarenergie-erderwaermung-100.html> (Artikel vom 06.08.2024)

Folgende Argumente sprechen für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage:

- Festgesetzte extensive Begrünung unterhalb und zwischen den Solarmodulen (bei einer GRZ von 0,4) sowie umlaufende Eingrünung wirken einer Erwärmung entgegen und erhöhen die Biodiversität auf der Fläche.
- Notwendigkeit der Erzeugung solarer Strahlungsenergie (Energiewende), gute Standortbedingungen an den beiden Verkehrsstrassen umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten
- strukturarmer Ist-Zustand der Fläche mit unterdurchschnittlichen Ackerzahlen.

Aufgrund noch nicht verwertbarer Studienergebnisse sowie genannter Argumente soll an der Festsetzung des Sondergebiets „erneuerbare Energien“ zur Nutzung einer Freiflächen-PV-Anlage festgehalten werden.

4.4. Stellungnahme 4 vom 30.06.2023

Beschlussvorschlag: s. Beschlussvorschlag 4.1.

4.5. Stellungnahme 5 vom 30.06.2023

Beschlussvorschlag:

1. Einwand: Gemeinderatsbeschluss vom 16.01.2017 (Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets Heimstettener See) nicht umgesetzt,

Die Stellungnahme nimmt Bezug auf die Studie „Erholungsgebiet Heimstettener See, Sanierungskonzept“ des Erholungsvereins (Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.), Januar 2023. Die Studie kann zu Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden. Der Umgriff der Studie stimmt nicht mit dem Umgriff des Bebauungsplans überein. Dies zeigt auf, dass eine Weiterentwicklung des Heimstettener Sees innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nicht vorgesehen ist.

Eine ausführliche Abwägung des Einwands fand auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren statt.

2. Einwand: Solarpark auf landwirtschaftlichen Flächen nur sinnvoll, wenn landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht: s. Beschlussvorschlag 4.1. Nr. 5

3. Einwand: Errichtung von Gebäuden jeglicher Art ist nicht notwendig, schädigt durch Versiegelung und Verkehr, Sonderbaurechte werden vergeben:
s. Beschlussvorschlag 4.1. Nr. 4

Aufgrund von Planänderung entfällt das Betriebsleiterwohnhaus im Solarpark. Zulässige Gebäude im Solarpark (SO1) stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Energiegewinnung auf dem Grundstück und werden langfristig rückgebaut. Der Versiegelungsgrad wird dabei auf max. 2,5% der Anlagenfläche begrenzt, sodass die Versiegelung im Solarfeld als untergeordnet zu betrachten ist.

Im Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ wird eine GRZ von lediglich 0,25 ausgewiesen, durch die Bebauung ausgelöste Verkehrsflüsse sind als untergeordnet zu betrachten.

An der Planung wird aus genannten Gründen festgehalten.

4. Einwand: Landwirtschaftliche Hofstelle ohne Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen:
s. Beschlussvorschlag 4.1. Nr. 2

5. Einwand: Baurecht für ein Industrie- und Wohngebiet ohne Ausgleich, keine Landwirtschaftsförderung:
s. Beschlussvorschlag 4.1. Nr. 3

Es entsteht weder ein Industrie- noch Wohngebiet. Das Baurecht für ein Betriebsleiterhaus im Solarpark entfällt.

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschließlich deren Erschließung) deutlich abweicht, wurden für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Hinweise in Form eines Hinweisschreibens vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (05.12.2024) herausgegeben. Der Ausgleichsbedarf für SO1 (Fläche für Solarmodule) wurde gemäß dieses Hinweisschreibens ermittelt. Aufgrund der festgesetzten ökologischen Maßnahmen ist kein Flächenausgleich nötig, da die Fläche durch die festgesetzten Maßnahmen eine ausreichend hohe Aufwertung ohne dauerhafte Versiegelungen gegenüber dem Ist-Zustand erfährt. Der Ausgleichsbedarf für SO2 „Landwirtschaftliche Betriebe“ wurde gem. aktuellem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt. Entsprechende Ausgleichsflächen wurden im Umgriff festgesetzt. Dabei wurden die zulässigen Versiegelungen in die Berechnung einbezogen.

Es sind keine Änderungen im Bebauungsplan notwendig.

6. Einwand: keine SOBON, auf Wohnraumausweisung 50% vergünstigten Wohnraum ausweisen: Beim vorliegenden Bauleitplanverfahren entsteht kein Wohngebiet. Da das Betriebsleiterhaus im Solarpark entfällt, besteht nur die Möglichkeit im SO2 „Landwirtschaftliche Betriebe“ Betriebsleiterwohnen zu realisieren. S. hierzu Beschlussvorschlag 4.1. Nr. 4
Frage an Gemeinde: Muss Herr Glasl SOBON zahlen? Das ist meines Erachtens kein Thema für den B-Plan, sondern für den städtebaulichen Vertrag. Bitte formulieren Sie noch einen passenden Satz.
7. Einwand: Der FNP ist zu entsprechend den Empfehlungen des Staatsministeriums zu Freiflächen-PV und Agri-PV-Anlagen zu ergänzen:
s. Beschlussvorschlag 4.1. Nr 1 und Nr. 5
Im Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ vorgesehen. Die Errichtung einer klassischen Agri-PV-Anlage ist an diesem Standort nicht vorgesehen.
8. Hinweis zur artenschutzrechtlichen Prüfung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der saP werden in die Planung eingearbeitet.

4.6. Stellungnahme 6 vom 30.06.2023

Beschlussvorschlag:

1. Einwand: Keine ausreichende Öffentlichkeitsbeteiligung:
Die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3.1 BauGB wird aktuell durchgeführt. Die eingegangenen privaten Stellungnahmen sind Teil dieser Öffentlichkeitsbeteiligung. Eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung findet im nächsten Verfahrensschritt gem. § 4.2. BauGB statt.
2. Einwand: Gemeinderatsbeschluss v. 16.01.2017 wird nicht umgesetzt (Umsetzung aller vorliegenden Anregungen zur Naherholung gemeinsam mit den Gemeinden Aschheim und Kirchheim):
s. Beschlussvorschlag 4.5.1.

3. Einwand: Solarpark und Landwirtschaftlicher Betrieb verbauen Bedürfnis der Bevölkerung nach Ruhe und Erholung: Vom Solarpark gehen keine schädlichen Emissionen, keinerlei Lärm aus. Verkehrsströme zur Wartung der Anlage sind untergeordnet zu betrachten. Die Module sind eingegrünt und daher optisch für Passanten kaum wahrnehmbar. Durch die umlaufende Eingrünung ist die Anlage als Aufwertung zu betrachten, da die freie Sicht auf Bahnlinie und Autobahn unterbrochen ist und deren Lärm-Emissionen dadurch eingeschränkt werden. Landwirtschaftliche Betriebe könnten nach § 35 BauGB an gleicher Stelle genehmigt werden. Mastviehhaltung kann über die Ausweisung als Sondergebiet sicher ausgeschlossen werden, was unangenehme Gerüche am Badensee verhindert. Der durch das Sondergebiet „Landwirtschaftliche Betriebe“ ausgelöste Verkehr ist geringfügig, zumal der bestehende Lärm aufgrund der Feldbewirtschaftung entfällt.
Insgesamt ist die entstehende Situation in Bezug auf Ruhe und Erholung nicht negativer zu bewerten als der Ist-Zustand. Daher soll an der Planung festgehalten werden.
4. Einwand: Die Öffentlichkeit wird nicht über sich unterscheidende Lösungen unterrichtet: Die Begründung bzw. der Umweltbericht soll in folgender Hinsicht nachgebessert werden: Grundsätzlich kommt die weitere Nutzung als intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche oder alternativ die Entwicklung der Fläche als Sondergebiet Erneuerbare Energien in Frage. Da es sich hier um eine Privatfläche handelt, besteht kein Zugriffsrecht durch die Gemeinde. Angesichts notwendiger Maßnahmen zur Klimawende und der guten Standortbedingungen hat sich die Gemeinde entschieden auf der Fläche die Nutzung solarer Energien zuzulassen und am 7.02.2023 den Beschluss gefasst den FNP zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Einwände zum Umweltbericht:

5. Einwand: Der Umweltbericht stellt ausschließlich auf die jetzige Nutzung als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ab. Die Öffentlichkeit soll aber laut BauGB § 3 über die sich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets unterrichtet werden. Deswegen wäre auch mit einer realisierten (teils aufgeforsteten) Erholungsfläche zu vergleichen gewesen.
Der Einwand betrifft die Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung. Die bestehende Erholungsfläche „Heimstettener See“ ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Im Umweltbericht wird grundsätzlich mit dem Ist-Zustand verglichen.
Der Umweltbericht muss nicht geändert werden.

Anmerkungen zum Umweltbericht

6. S.8 (Widerspruch): Es besteht aufgrund der offenen Lage eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung jedoch nicht betroffen.... Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

Hier handelt es sich um eine große weite Ackerfläche, daher besteht eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Im Süden und Südwesten liegen Gewerbeflächen, im Osten Heimstettener Wohnbebauung, im Norden Acker und anschließend Gewerbe. Daher sind Frischluftschneisen nicht betroffen.

„Verdichtungsraum“ hingegen ist durch eine komplett dichte Bebauung in alle Richtungen gekennzeichnet, s. München. Im Westen von Heimstetten sind trotz umgebender bebauter Fläche, Freiräume und Grünflächen vorhanden.

Es ist kein Widerspruch zu erkennen, der Umweltbericht muss nicht geändert werden.

7. S.11 (Anmerkung): Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage direkt an Gewerbegebieten und der Autobahn kaum Erholungsfunktion.

Anm.

Einige sehr bedeutsame, stark frequentierte Erholungsgebiete im Umland liegen in unmittelbarer Nähe der Autobahn (Feldmochinger See, Feringasee)

Die Entstehungsgeschichte der genannten Seen als Erholungsgebiete haben zeiträumlich unterschiedliche Ausgangssituationen. Sie entstanden in den 30er bzw. 70er Jahren als Kiesgruben, weil der dort geförderte Kies für Bauvorhaben (z.B. Autobahn) benötigt wurde. Die Naherholungsgebiete um die Seen wurden erst viel später durch Renaturierungsmaßnahmen geschaffen.

Objektiv betrachtet ist ein lärmbelasteter Bereich mit Doppelbelastung (Autobahn, Zug) für ein zu planendes Erholungsgebiet nicht geeignet.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht muss aus o.g. Gründen nicht geändert werden.

8. S.12 (Anmerkung): Ein markanter Bestandteil des umgebenden Landschaftsbildes ist die überörtliche Erholungseinrichtung „Heimstettener See“, die weiträumig als Oase in der eher dichten Raumstruktur wirkt und dem Landschaftsbild eine gewisse Wertigkeit verleiht. Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen A99 und den Gewerbegebieten in der Umgebung, hat die überplante Fläche selbst keine nennenswerte Bedeutung für die ortsnahe Erholung.

Anm.

Ich wiederhole den Hinweis auf Erholungsgebiete in Autobahnnähe. Ferner ist nicht der derzeitige Zustand als Acker, sondern der perspektivische Vergleich mit einer neugestalteten Erholungsfläche entscheidend. Der Solarpark würde die Einkastelung des Sees mit seinem derzeit lächerlich schmalen Uferstreifen komplettieren.

Das Naherholungsgebiet westlich des SO-Gebiets ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs und wird von der PV-Freiflächenanlage freigehalten. Die Auswirkungen der umgebenden Lärmimmissionen (Autobahn, Gewerbe) auf ein potenzielles Erholungsgebiet sind ebenfalls zu bewerten/bedenken.

S. auch Beschluss 4.6. Nr. 7 und 4.5. Nr. 1

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht muss aus o.g. Gründen nicht geändert werden.

4.7. Stellungnahme 7 vom 30.06.2023:

Beschlussvorschlag: Die „Technische Machbarkeitsstudie Parallelstraße zur A 99“ wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.