



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarpark Jedenhofen“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen“ der Gemeinde Vierkirchen berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Vierkirchen beabsichtigt im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes, an der Grenze zur Nachbargemeinde Weichs, auf Grund des Antrags einer Investorin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen. Nach den Vorstellungen der Investorin, die künftig auch als Vorhabenträgerin für dieses Vorhaben fungiert, sollen in unmittelbarer Nachbarschaft der baulichen Anlagen der Ortslage Jedenhofen, auf einem etwa 33 ha umfassenden Areal eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit zugehörigen Pflanzflächen und naturschutzfachlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen realisiert werden. Das Areal teilt sich dabei in einen etwa 23,6 ha großen Teilbereich „A“ (inkl. naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen A1) und einen etwa 9,3 ha großen Teilbereich „B“ (inkl. naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen A2 und A2) auf, wobei letztgenannter unmittelbar an eine bereits planungsrechtlich gesicherte Freiflächenphotovoltaikanlage der Vorhabenträgerin im Bereich der Nachbargemeinde Weichs angrenzt.

Nachdem das für die Umsetzung der Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehene Areal planungsrechtlich aktuell im sogenannten baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und der Gesetzgeber für Freiflächenphotovoltaikanlagen nur bedingt eine

Privilegierung im Außenbereich vorsieht, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich.

Nach verschiedenen Vorgesprächen zwischen den Vertretern der Gemeinde und der Vorhabenträgerin hat diese einen Antrag auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren bei der Gemeinde Vierkirchen eingereicht. Hierauf basierend wurden am 24.03.2022 bereits die Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen (10. Änderung) sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen“ im Parallelverfahren gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält alle rechtsverbindlichen Festsetzungen, die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Freiflächenphotovoltaikanlage am vorgesehenen Standort erforderlich sind und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die zu erwartenden bau- bzw. betriebsbedingten und kumulierten Auswirkungen der Planung betrachtet und bewertet. Hierzu wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen“ verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 09.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen“, der öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung vom 20.06.2024 bis einschließlich 26.07.2024 sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung vom 10.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen“ eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden insbesondere durch Stellungnahmen des Landratsamtes Dachau – Technischer Umweltschutz mehrfach thematisiert und vertieft geprüft.

Blendwirkungen

Zur Beurteilung möglicher Lichtimmissionen durch Reflexionen der Photovoltaikmodule wurde ein Blendgutachten erstellt und im Verfahren wiederholt ergänzt. Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde wurden dabei:

- die Wohnbebauung in Jedenhofen,
- relevante Verkehrswege (u. a. Eichenstraße / Jedenhofener Straße),
- sowie die Vorbelastung durch den benachbarten Energiepark Weichs in die Untersuchungen einbezogen.

Durch das aktualisierte Blendgutachten kann nachgewiesen werden, dass an allen relevanten Immissionsorten keine unzulässigen Blendwirkungen im Sinne der LAI-Hinweise (max. 30 Minuten pro Tag bzw. 30 Stunden pro Jahr) auftreten. Eine additive oder verstärkende Wirkung durch das Zusammenwirken beider Solarparks konnte ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Blendwirkungen waren daher nicht erforderlich.

Geräuschemissionen

Aufgrund entsprechender Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde wurde ergänzend eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die von Trafos und Wechselrichtern ausgehenden Geräuschemissionen unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen untersucht wurden.

Die Untersuchung belegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Die Ergebnisse wurden von der zuständigen Fachbehörde bestätigt. Die Einhaltung der zugrunde gelegten Schallemissionswerte ist bei der Umsetzung der Planung sicherzustellen. Weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz waren nicht erforderlich.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes stellten einen zentralen Abwägungsschwerpunkt des Planverfahrens dar und wurden insbesondere durch die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, des Wasserwirtschaftsamtes, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie weiterer Träger öffentlicher Belange (Naturschutzverbände) intensiv eingebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden erhebliche naturschutzfachliche Bedenken gegen die ursprüngliche Planung vorgebracht, insbesondere im Hinblick auf:

- die Lage großer Teile des Plangebietes innerhalb einer Feldvogelkulisse,
- die Nähe zur Glonnaue als überregional bedeutsamer Biotopverbundachse,
- die Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Glonntal“,
- mögliche Beeinträchtigungen geschützter Vogelarten (u. a. Kiebitz, Feldlerche, Bekassine).

Diese Anmerkungen führten zu einer grundlegenden Überarbeitung des

Geltungsbereiches. Die Gemeinde hat im weiteren Verfahren die ursprünglich vorgesehenen Sondergebietsflächen vollständig aus dem Landschaftsschutzgebiet sowie aus besonders sensiblen Bereichen der Feldvogelkulisse zurückgenommen. Damit konnte eine unmittelbare Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Zur fachlichen Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die saP berücksichtigt sowohl eigene Kartierungen als auch aktuelle Erhebungen im Umfeld des Plangebietes. Auf dieser Grundlage wurden umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, u. a.:

- zeitliche Steuerung der Bauphase (Baufeldfreimachung außerhalb sensibler Brutzeiten),
- Schutz von Waldrändern, Gewässern und Überschwemmungsbereichen,
- Vermeidung zusätzlicher Barrierewirkungen.

Darüber hinaus wurden großzügige interne naturschutzfachliche Ausgleichs- und Aufwertungsflächen (A1–A3) festgesetzt, die insbesondere der Verbesserung des Lebensraumangebotes für Offenlandarten dienen (z. B. Brachestreifen, Offenlandflächen, Senken für den Kiebitz). Diese Maßnahmen sind teilweise bereits vor Baubeginn umzusetzen, um betroffenen Arten frühzeitig Ausweichlebensräume anzubieten.

Zur Sicherung der ökologischen Durchgängigkeit und zur Vermeidung von Zerschneidungseffekten wurden zusätzlich:

- ein mindestens 20 m breiter Wildtierkorridor zwischen dem Plangebiet und dem benachbarten Energiepark Weichs festgesetzt,
- der Abstand zu angrenzenden Waldflächen auf bis zu 30 m erweitert, um sowohl Wildwechsel als auch Waldschutz (Baumwurf, Äsungsflächen) zu gewährleisten.

Nach Abwägung aller vorgebrachten Stellungnahmen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind und eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Boden und Wasser

Die Belange von Boden- und Wasserhaushalt wurden insbesondere durch Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes München sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eingebracht.

Die Anmerkungen zur landwirtschaftlichen Bodengüte wurden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung intensiv mit dem Zielkonflikt zwischen dem Schutz hochwertiger Böden und der Nutzung von Flächen für erneuerbare Energien auseinandergesetzt. Die Gemeinde hielt an ihrer Abwägungsentscheidung fest, im vorliegenden Fall dem Ausbau erneuerbarer Energien ein höheres Gewicht einzuräumen als dem Erhalt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Verfahren wurde auf Hinweise zu hohen Grundwasserständen, wassersensiblen Bereichen und möglichen Schwermetalleinträgen (Zink) aus verzinkten Bauteilen reagiert. Infolge dieser Hinweise wurden:

- Sondergebietsflächen vollständig aus dem Überschwemmungsgebiet zurückgenommen,
- eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse belegen, dass durch die geplante Gründung der Module kein Grundwasser aufgeschlossen wird,
- die Planung so ausgestaltet, dass Rammtiefen standortbezogen festgelegt werden können.

Hinsichtlich des Bodenschutzes wurden die fachlichen Hinweise zu möglichen Zinkeinträgen nachrichtlich in die Begründung und den Umweltbericht übernommen. Die Gemeinde stellt sicher, dass bei der Umsetzung der Planung die Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden.

Belange des Wasserhaushalts, insbesondere des Hochwasserschutzes und des Wasserrückhalts, wurden auf Grundlage fachlicher Stellungnahmen der zuständigen Behörden berücksichtigt. Hinweise zur Lage von Teilflächen innerhalb von Überschwemmungsgebieten führten zu einer Überarbeitung der Planung. Im Ergebnis wurden Sondergebietsflächen vollständig aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Glonn zurückgenommen, sodass negative Auswirkungen auf Retentionsräume und den natürlichen Wasserhaushalt ausgeschlossen werden können. Die verbleibenden Flächen stehen den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen nicht entgegen.

Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild des Glonnals wurden von Fachbehörden und Naturschutzverbänden kritisch bewertet. Dabei wurde insbesondere auf die Großflächigkeit der Anlage, die technische Überprägung des Landschaftsraums sowie die kumulative Wirkung mit benachbarten Anlagen hingewiesen. Diese Hinweise wurden in der Abwägung besonders gewichtet. Durch die Rücknahme der Sondergebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wird eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes vermieden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Veränderung des Landschaftsbildes einhergeht. Diese Auswirkungen wurden im Rahmen der Abwägung ausdrücklich berücksichtigt. Der Gemeinderat misst jedoch dem Ziel einer klimafreundlichen, dezentralen Energieversorgung ein höheres Gewicht bei als dem unveränderten Erhalt der bislang landwirtschaftlich geprägten Landschaft.

Durch die im Rahmen des weiteren Verfahrens vorgenommenen Anpassungen der Planung, insbesondere durch zusätzliche Abstandsflächen, Freihaltebereiche und landschaftsökologisch wirksame Korridore, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

Die Gemeinde Vierkirchen verfügt bislang noch über kein städtebauliches Standortkonzept zur Förderung und Steuerung von Freiflächenphotovoltaikanlagen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes vor entsprechenden Beeinträchtigungen.

Im Gemeindegebiet Vierkirchen sind keine besonders vorbelasteten Flächen (versiegelte Konversionsflächen, Siedlungsbrachen oder sonstige Brachen, Abfalldeponien sowie Altlasten / Altlastenverdachtsflächen etc.) oder Flächen im räumlichen Zusammenhang zu größeren Gewerbegebieten im Außenbereich vorhanden, die eine besondere Eignung für die Ansiedlung neuer Freiflächenphotovoltaikanlagen aufweisen. Infolge der Größe des Gemeindegebietes sind auch nur bedingt Flächen entlang größerer Verkehrsstrassen (Schienenwege und Autobahnen) vorhanden, die sich grundsätzlich für derartige Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie anbieten würden. Die wenigen hier zur Verfügung stehenden Flächen sind für eine derartige Nutzung aber entweder nicht verfügbar, oder weisen nicht den erforderlichen Flächenumfang für eine wirtschaftliche Nutzung auf.

Bei dem aktuell gewählten Standort handelt es sich um bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker-/Grünlandflächen. Auf den in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zu diesen Grundstücken bereits teilweise angrenzenden Flächen der Nachbargemeinde Weichs wurden in jüngster Vergangenheit auf einem mindestens 27 ha umfassenden Areal bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Energieparks geschaffen, der sich aus einer großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlage und einer Anlage zur Wasserstoffelektrolyse zusammensetzt. Die Umsetzung dieser Anlage soll zeitnah erfolgen. Demzufolge liegt an dem gewählten Standort des Gemeindegebietes Vierkirchen bereits eine gewisse technische Vorprägung des Landschaftsbildes durch vergleichbare Anlagen vor. Zudem wurden die überplanten Grundstücke auch vom Grundstückseigentümer der Vorhabenträgerin für die geplante Nutzung von regenerativen Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) angeboten.

Der nördliche Teil des gewählten Standortes (Flur Nr. 1691) wird entlang des Gewässers der Glonn auch teilweise durch das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ dieses Gewässers tangiert. Diese Flächen sollen aber auch künftig von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten werden, so dass auch diesbezüglich kein Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben erkennbar ist.

Das gewählte Grundstück Flur Nr. 1691 ist teilweise Bestandteil der „Feldvogelkulisse Kiebitz“. Nach den „Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021)“ sollen derartige Gebiete für die Ansiedlung einer Freiflächenphotovoltaikanlage eigentlich als „nicht geeignete Standorte“ eingestuft werden. Um mögliche Widersprüche zwischen dem geplanten Vorhaben und möglichen artenschutzrechtlichen Prämissen in diesem Bereich möglichst frühzeitig ausschließen zu können, wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den gewählten Standort und dessen Umfeld durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung haben sich keine Vorkommen des Kiebitzes gezeigt. Eine Betroffenheit des Kiebitzes, der unregelmäßig im weiteren Umfeld

brütet (vgl. Schuler 2021, SaP Energiepark Weichs), ist aufgrund der noch vielen freien Brutflächen, demnach gutachterlich auszuschließen, zumal der Kiebitz auch kein Meideverhalten aufweist. Verschiedene Untersuchungen an bereits bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlagen haben in der Vergangenheit auch gezeigt, dass diese von Offenlandarten noch als Teil des Reviers genutzt werden und die Brutdichte in deren Umfeld u. a. durch das verbesserte Nahrungsangebot (Grünland- und Saumbereiche etc.) sogar teilweise zugenommen hat. Nachdem eine erhebliche Störung der „Feldvogelkulisse Kiebitz“ fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann, räumt die Gemeinde aus den vorgenannten Gründen im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung am gewählten Standort den Belangen des Ausbaus der erneuerbaren Energien einen höheren Stellenwert ein.

Letztendlich stehen im Bereich des Gemeindegebietes Vierkirchen derzeit keine Alternativstandorte zur Verfügung, die für das geplante Vorhaben eine ähnliche Standortqualität bzw. Eignung aufweisen und auch über die für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage erforderliche Größe verfügen. Nachdem die Flächen im Vorhabengebiet vom Grundstückseigentümer der Vorhabenträgerin auch für die geplante Nutzung von regenerativen Energien angeboten wurden, sind diese auch tatsächlich für eine Ansiedlung einer Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der zugehörigen Anlagenbestandteile (Technikgebäude, etc.) verfügbar. Zudem grenzen die beiden Teilbereiche („A“ und „B“) des Standortes im Süden bzw. Norden bereits unmittelbar an einen vorhandenen Wirtschaftsweg an, über den auch eine gute verkehrliche Erschließung einer derartigen Anlage ohne das Erfordernis zusätzlicher Erschließungsanlagen gewährleistet werden kann.

Aus den genannten Gründen hat sich die Gemeinde Vierkirchen letztendlich für eine planungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Standort (Grundstücke Flur Nrn. 1691, 1692, 1723 und 1724, Gemarkung Vierkirchen) im Westen bzw. Nordwesten der Ortslage Jedenhofen entschieden.

Innerhalb des Vorhabengebietes bestehen keine wesentlichen Planungsalternativen, nachdem die Solarmodule nur mit einem Neigungswinkel nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden können, um damit eine bestmögliche Ausnutzung der Sonneneinstrahlung gewährleisten zu können. Zudem sind die überplanten Flächen des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ der Glonn und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten. Diese Flächen werden demzufolge für naturschutzfachliche Vermeidungs- / Ausgleichsflächen herangezogen.

Vierkirchen, 27. April 2026



Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister