

- Teil B -

Gemeinde Vierkirchen
Landkreis Dachau



**13. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Planbereich „Solarpark Jedenhofen II“**

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G
mit Umweltbericht
vom 23.10.2025

Fassung vom:
22.10.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung	4
2.2	Topographie und Vegetation	5
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung	9
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	9
4.2	Erschließungskonzept	10
4.3	Grünkonzept	10
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept	10
5.	Umweltbericht	11
5.1	Einleitung	11
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)	11
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	12
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen	12
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ..	12
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung	13
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung	13
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen	20
5.2.5	Kumulative Auswirkungen	20
5.2.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	21
5.2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	21
5.2.8	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
5.3	Zusätzliche Angaben	24
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	24
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
6.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	25

Begründung mit Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen für den Planbereich „Solarpark Jedenhofen II“ in der Fassung vom 22.10.2026 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Die Gemeinde Vierkirchen beabsichtigt im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes, an der Grenze zur Nachbargemeinde Petershausen, 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 Nachbarschaft der baulichen Anlagen der Kläranlage sowie der Rohstoffdeponie Jedenhofen auf einem etwa 15,27 ha umfassenden Areal eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit zugehörigen Pflanzflächen realisiert werden. Das Areal teilt sich dabei in einen etwa 8,47 ha großen Teilbereich „1“ und einen etwa 6,80 ha großen Teilbereich „2“ auf.

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 eine Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren bei der Gemeinde Vierkirchen beantragt. Hierauf basierend wurden bereits die Beschlüsse zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen II“ im Parallelverfahren gefasst.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Die zusammen ca. 15,27 ha großen Änderungsbereiche liegen im Umfeld der Ortslage Jedenhofen, im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes Vierkirchen, etwa 1,6 km vom Ortszentrum Vierkirchen entfernt in der Gemarkung Vierkirchen.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Die in privatem Eigentum liegenden Flächen der Grundstücke Flur Nrn. 1820 (tlw.) und 1823, Gemarkung Vierkirchen, innerhalb des Änderungsgebietes werden aktuell vorwiegend noch intensiv als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind hier bislang nicht vorhanden.

Die an die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von Teilbereich „1“ angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch die Kläranlage Jedenhofen und die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Glonntal“,
- im Westen durch die Rohstoffdeponie Jedenhofen und die hier bereits bestehenden baulichen Strukturen sowie landwirtschaftliche Ackerflächen,

- im Süden durch die Abbaugewässer mit Verlandungsröhricht in aufgelassener Tongrube östlich Jedenhofen (Biotop),
- im Osten durch einzelne Gehölzstrukturen und weitere landwirtschaftliche Flächen.

Die an die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von Teilbereich „2“ angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Westen durch weitere landwirtschaftliche Flächen,
- im Norden und Süden durch angrenzende kompakte Gehölzstrukturen (teilweise Ökoflächen) und landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch einzelne Gehölzstrukturen und weitere landwirtschaftliche Flächen.

2.2 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Donau-Isar-Hügellandes in einem topographisch teilweise bewegten Umfeld. So steigt das Areal in Teilbereich „1“ von einem mittleren Höhengniveau von etwa 463,5 m ü. NHN im Norden um etwa 13 m auf eine mittlere Höhe von etwa 476,5 m ü. NHN im Süden an. In Teilbereich „2“ steigt das mittlere Höhengniveau von etwa 463,5 m ü. NHN im Norden um etwa 9 m auf eine mittlere Höhe von etwa 472,5 m ü. NHN im Süden an.

Beide Teilbereiche wurden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland haben sich auf dem überplanten Areal bislang aber keinerlei Gehölzstrukturen oder sonstigen besonderen Vegetationsbestände entwickelt. Die benachbarten Gehölzbestände werden von der Planung nicht tangiert.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegen beider Teilbereiche in der Geröllsandserie von Tertiären Ablagerungen aus dem Miozän. Hier sind fast ausschließlich Braunerden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) zu finden, die grundsätzlich relativ günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Infolge der Topographie des Änderungsgebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser.

3.1 Regional- und Landesplanung

The map shows the following districts and their approximate distances from the city center:

- Red Circle (0-10 km):** Völkirchen, Unterschleißheim, Eching, Dachau.
- Yellow Circle (10-20 km):** Freising, Erding, Markt Siedlung, Moosinning, Neuching, Worthing, Pasing, Unterföhring, Aschheim, Kirchheim b. München, Feldkirchen, Haar, Zorneding, Ebersheim, Planegg, Gräfelfing, Krailing, Germering, Garching b. München, Oberschleißheim, Hebertshausen, Hohenkammer, Allershausen, Langenbach, Langenpreiss, Berglern, Eitting, Marzling, Kranzburg, Petershausen, Hilgertshausen-Tandern, Sielenbach, Altomünster, Odelzhausen, Pfaffenhofen a.d. Glonn, Sulzemoos, Schwabhausen, Egenhofen, Mittelstetten, Ober-Schwabenbach, Maisach, Olching, Grobenzell, Eicherpau, Püchheim, Ailing, Gilching, Schöngeising, Grafath, Kottgeising, Türkenfeld, Eching, Wörth, Greifensee, Landsberg, Jesenwang, Jochenstein, Mammendorf, Hattenhofen, Gnadenberg, Ried, Eurasburg, Dasing, Briegleb.
- Green Circle (20-30 km):** Fürstenfeldbruck, München (City Center), Markt Indersdorf, Markt Metzingen, Markt Schwaben, Markt Zeil, Markt Bermburg, Markt Töging am Inn, Markt Ismaning, Markt Starnberg, Markt Bad Wiessee, Markt Garmisch-Partenkirchen, Markt Gaißelmühle, Markt Tegernsee, Markt Seeshaupt, Markt Mittenwald, Markt Garmisch-Partenkirchen, Markt Gaißelmühle, Markt Tegernsee, Markt Seeshaupt, Markt Mittenwald.
- Blue Circle (30-40 km):** Garmisch-Partenkirchen, Tegernsee, Seeshaupt, Mittenwald, Gaißelmühle, Starnberg, Ismaning, Bad Wiessee, Starnberg, Ismaning, Bad Wiessee, Starnberg, Ismaning, Bad Wiessee.
- Pink Circle (40-60 km):** Garmisch-Partenkirchen, Tegernsee, Seeshaupt, Mittenwald, Gaißelmühle, Starnberg, Ismaning, Bad Wiessee, Starnberg, Ismaning, Bad Wiessee, Starnberg, Ismaning, Bad Wiessee.

Nach Grundsatz (G) 3.1 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschlie-

Bungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Ziel (Z) 6.2.1 LEP sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Vierkirchen als Bestandteil des Verdichtungsraumes der Metropole München eingestuft. Die unmittelbar nördlich, östlich und westlich angrenzenden Gemeinden Petershausen, Fahrenzhausen und Markt Indersdorf sind als Grundzentren eingestuft.

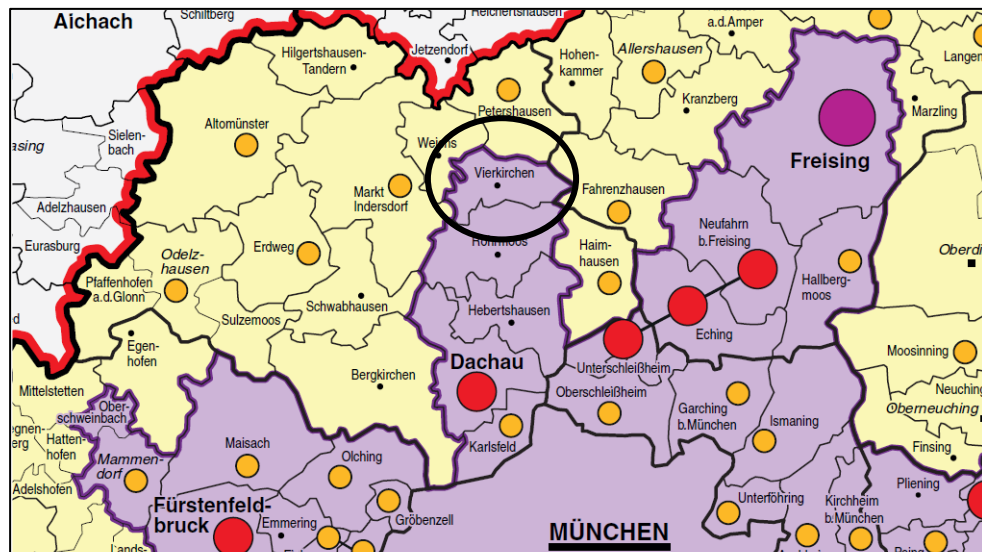


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) ...

... soll die Energieerzeugung langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein (B IV G 7.1 RP 14),

... sollen Energieerzeugung und Energieverbrauch räumlich zusammengeführt werden (B IV G 7.2 RP 14),

... soll die regionale Energieerzeugung regenerativ erfolgen... (B IV G 7.3 RP 14).

Mit der Realisierung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage kann insbesondere dem LEP-Ziel 6.2.1 und den RP-Grundsätzen 7.1 bis 7.3 entsprochen werden, die sich u. a. für eine verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien aussprechen. Mit diesem Projekt können am Standort Vierkirchen Energieerzeugung und -verbrauch an einem Standort räumlich zusammengeführt und eine umwelt- und klimaverträgliche sowie für die Endverbraucher erschwingliche Energieerzeugung ermöglicht werden.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden (LEP 6.2.3 G).

Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden (LEP 6.2.3 G).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (LEP 5.4.1 G).

Südöstlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie München-Ingolstadt, nördlich befindet sich eine Kläranlage und südlich eine Reststoffdeponie. Der Standort kann damit als vorbelastet bewertet werden. Durch die vorgesehene Umnutzung wird das Gelände der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen. Die natürliche Ertragsfähigkeit des betroffenen Bodens entspricht dem gering (28-40). Die Fläche zählt nicht zwingend als für die Landwirtschaft besonders geeignet.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung getragen werden, so dass der Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand keine landesplanerischen oder regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen ist der gesamte Änderungsbereich bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

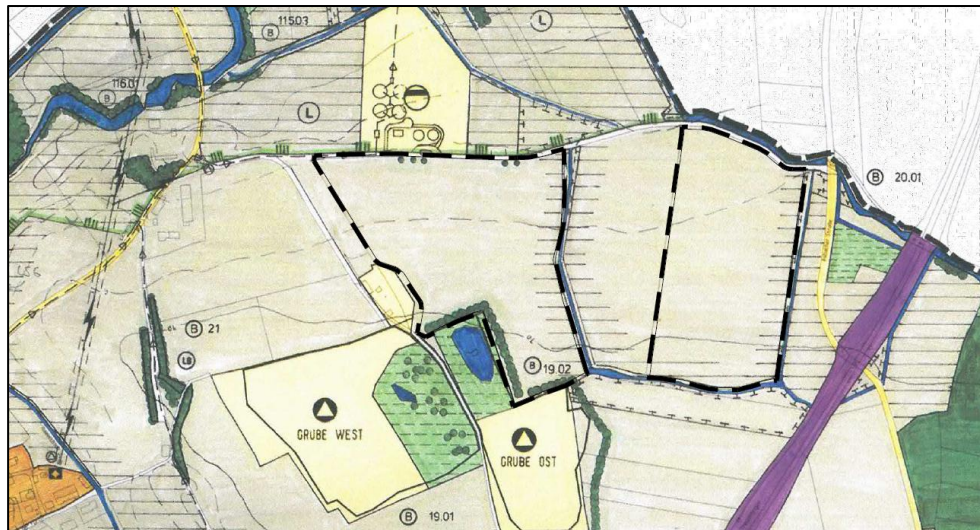


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Vierkirchen

Zur Realisierung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage soll der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus

erneuerbaren Energien-Sonnenenergie (EE)“ ausgewiesen werden. Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

Der gesamte Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hierfür existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

Für die aktuell geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Solarpark Jedenhofen II“ der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ aufgestellt, nachdem es sich bei dem geplanten Vorhaben um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ausscheidet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld der Ortslage Jedenhofen und eine weitestgehend ortsbildverträgliche Einbindung dieser Anlage in den Landschaftsraum durch randliche Grünstrukturen. Der Großteil des Änderungsgebietes soll hierbei für die Aufstellung einer aufgeständerten, punktuell in den Untergrund eingerammten Unterkonstruktion der Solarmodule sowie die hierfür zugehörigen Trafogebäude und Übergabestationen etc. genutzt werden. Um die technischen Anlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage künftig angemessen in das Landschaftsbild und den umgebenden Landschaftsraum integrieren zu können, werden im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung im Randbereich des Änderungsbereiches umlaufend Grünstrukturen angelegt.

4.2 Erschließungskonzept

Die interne Erschließung der Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den beiden Teilflächen soll ausschließlich über wasserdurchlässige Wege erfolgen, die im Havariefall etc. auch gleichzeitig als Flächen für die Feuerwehr genutzt werden können. Die Zu- und Abfahrt der beiden Teilbereiche ist über den nördlich der Teilbereiche verlaufenden, öffentlich gewidmeten landwirtschaftlichen Anwandweg vorgesehen, der nach Westen eine direkte Verbindung zur Eichenstraße in der Ortslage Jedenhofen gewährleistet.

Ein Erfordernis zur Errichtung von neuen öffentlichen Straßen- oder Wegeflächen ist im Zusammenhang mit der Umsetzung der Änderungsplanung nicht gegeben.

4.3 Grünkonzept

Die gesamten Flächen unterhalb und zwischen den geplanten Solarmodulen sollen als extensive Wiesenflächen angelegt und gepflegt werden. Für diese Flächen wird nach Umsetzung der Module eine Ansaat einer arten- / blütenreichen Wiesenmischung aus gebietseigenem Regiosaatgut der Ursprungsregion 16 vorgenommen. Um die Bodenfunktionen sowie den Wasserhaushalt im Änderungsgebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen sind alle Montagewege zur Pflege und Unterhaltung der Freiflächenphotovoltaikanlage grundsätzlich in wassergebundener Bauweise (Schotterweg, Wiesenweg etc.) anzulegen.

Mit den für das Änderungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll die Fernwirkung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der künftigen technischen Anlagen in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung erzielt werden. Die Konkretisierung der randlichen Gehölzstrukturen erfolgt im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen II“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Eine technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) ist für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage aufgrund der Eigenart dieser geplanten Nutzung üblicherweise nicht bzw. nur eingeschränkt erforderlich.

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes auch künftig weiterhin unmittelbar vor Ort dem Untergrund zugeführt werden.

Mit der geplanten Extensivierung (extensive Wiesenfläche etc.) der Flächen im Änderungsgebiet kann die Rückhaltefähigkeit dieser bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen künftig etwas verbessert werden.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderungsplanung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer ggf. vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung der Freiflächenphotovoltaikanlage Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Änderungsplanung ist die bauliche Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der sonstigen für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen, Übergabestation, Batteriespeicher etc.) im Bereich des Änderungsgebietes im Umfeld von Jedenhofen. Mit

diesem Projekt soll in der Gemeinde Vierkirchen ein wichtiger Beitrag zu einer umweltfreundlichen Energiegewinnung geleistet werden. Für eine wirk-
same Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum sollen in den
Randbereichen der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage teilweise Ge-
hölz-/Grünstrukturen angelegt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung
dieser Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan als
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flächen für Anlagen zur Erzeu-
gung von Strom aus erneuerbaren Energien-Sonnenenergie (EE)“ ausge-
wiesen.

Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass der Änderungsplanung“ und Kapitel 4.
„Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen fest- gelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Nördlich an die beiden Teilbereiche angrenzend erstreckt sich das Land-
schaftsschutzgebiet „Glonntal“. Darüber hinaus liegen mehrere naturschutz-
fachlich hochwertige Flächen, die zum einen als Biotopflächen amtlich kar-
tiert (u.a. Nr. 7634-1086 „Abbaugewässer mit Verlandungsröhricht in aufge-
lassener Tongrube östlich Jendenhofen“ oder Nr. 7634-1084 „Röhricht in Ton-
grube östlich Jendenhofen“), zum anderen im Ökoflächenkataster des Land-
kreises Dachau (zum Ankauf oder aus der Flurbereinigung) verzeichnet sind,
in der näheren Umgebung. Bei der geplanten Errichtung einer Freiflächen-
photovoltaikanlage werden diese Flächen jedoch nicht tangiert, da sich diese
Flächen vollständig außerhalb des Änderungsgebietes erstrecken.

Abgesehen von den vorgenannten Umweltzielen im Änderungsbereich sind
neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen
Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzge-
setze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplaneri-
schen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1.) für das Änderungsgebiet nach der-
zeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Um-
weltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittel- ten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Um- weltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre in beiden Teilbereichen des Änderungsgebietes von einem Fortbestand der vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung der überplanten Flächen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf den überplanten Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1820 (tlw.) und 1823, Gemarkung Vierkirchen, infolge deren Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist für die beiden Teilbereiche die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit randlichen Pflanzflächen (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien-Sonnenenergie (EE)“) geplant.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Ackernutzung) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Ca. 250 m westlich von Teilbereich „1“ befinden sich an der Eichenstraße Wohn- bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude der Ortslage Jedenhofen Nord, die von der geplanten Nutzungsänderung jedoch nicht unmittelbar tangiert werden.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung, wobei davon auszugehen ist, dass diese nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise hinzunehmen ist, sowie

den betrieblichen Fahrverkehr im Bereich der benachbarten Rohstoffdeponie. Aufgrund der Eigenart der geplanten Nutzung sind diese Emissionen für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage jedoch nicht relevant.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Sondernutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Bei Durchführung der Planung werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen. Anliegende bestehende Wegeverbindungen bleiben auch künftig unverändert erhalten.

Baubedingt ist vorübergehend mit einer erhöhten Lärmbelästigung (Einrammen der Module etc.) zu rechnen, die jedoch auf einen Zeitraum von ca. 1 bis 2 Monate begrenzt sein wird. Anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Freiflächenphotovoltaikanlage keine nennenswerten Lärmemissionen bzw. werden mit möglichen Lärmquellen (Technikgebäude etc.) ausreichend große Abstände zu schützenswerten Nutzungen im Umfeld eingehalten.

Im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage ist mit einer Entstehung von elektrischen und magnetischen Feldern zu rechnen. Die Intensität dieser Felder ist hierbei jedoch so gering, dass außerhalb des Änderungsgebietes mit keinerlei umweltrelevanten Auswirkungen zu rechnen ist.

Systembedingt sind die geplanten Solarmodule auf eine möglichst hohe Absorption der Sonneneinstrahlung ausgelegt (z.B. durch Antireflexionsschichten). Hierdurch wird die Reflexion des einfallenden Lichtes üblicherweise auf sehr geringe Anteile reduziert. Das reflektierte Licht wird zudem durch die strukturierten Oberflächen der Module stark gestreut. Im Ergebnis erscheinen die Module je nach Betrachtungswinkel und Sonnenstand dunkler oder heller gegenüber vegetationsbedeckten Flächen.

Zur Beurteilung möglicher Lichtimmissionen durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage wurde das „Blendgutachten PVA Jedenhofen II“, Version 1.0 vom 26.06.2026, erstellt. Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen für Photovoltaik Mathias Röper, M. Eng., in Kooperation mit der meteocontrol GmbH erarbeitet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die überwiegende Mehrheit der umliegenden Gebäude und Verkehrswege keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu erwarten sind. Für die nördlich gelegene Kläranlage sind aufgrund der südlichen Modulausrichtung keine relevanten Reflexionen zu erwarten. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich mit rund 230 m Abstand außerhalb des gemäß Gutachten rele-

vanten 100-m-Untersuchungsbereichs. Bei den unmittelbar westlich angrenzenden Gebäuden der Reststoffdeponie werden die maßgeblichen LAI-Werte rechnerisch überschritten. Eine abschließende Relevanz besteht jedoch nur, sofern dort tatsächlich schutzwürdige Arbeits- oder Büroräume vorhanden sind.

Hinsichtlich der untersuchten Verkehrswege sind für die Vierkirchener bzw. Asbacher Straße sowie die östlich gelegene Bahnstrecke keine erheblichen Blendwirkungen zu erwarten. Auf der westlich gelegenen Eichenstraße sind in Fahrtrichtung Nordosten zwar geometrisch Reflexionen möglich, aufgrund der Entfernung von mehr als 400 m, des geringen sichtbaren Flächenanteils der Photovoltaikanlage und der teilweise abschirmenden Vegetation werden jedoch auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Zur vorsorgenden Vermeidung erheblicher Blendwirkungen wird auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die Verwendung blendarmer Photovoltaikmodule verbindlich festgesetzt. Damit können die Belange des Immissionsschutzes und des Schutzgutes Mensch auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend berücksichtigt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nach dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird in den Bereichen, die für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen sind, derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat sich bisher keine naturnahe Vegetation auf dem überplanten Areal entwickelt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). In südöstlicher Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“, welches von der Planung jedoch nicht tangiert wird.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker) nur eingeschränkt entwickeln. Auf den landwirtschaftlichen Ackerflächen sind bislang keine Bäume oder

Sträucher vorhanden. Lediglich in den Randbereichen der beiden Teilbereiche, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich naturschutzfachlich hochwertige Flächen, die zum einen als Biotopflächen amtlich kartiert (u.a. Nr. 7634-1086 „Abbaugewässer mit Verlandungsröhricht in aufgelassener Tongrube östlich Jedenhofen“ oder Nr. 7634-1084 „Röhricht in Tongrube östlich Jedenhofen“), zum anderen im Ökoflächenkataster des Landkreises Dachau (zum Ankauf oder aus der Flurbereinigung) verzeichnet sind. Diese Gehölzstrukturen werden durch Neupflanzungen in den Randbereichen der beiden Teilbereiche noch ergänzt.

Auswirkungen:

Die Durchführung der Änderungsplanung bedingt im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage keine flächendeckende Erhöhung des Versiegelungsgrades. Sie führt insgesamt zu einer Extensivierung des bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereiches, zumal die Flächen unter den Solarmodulen künftig als arten- / blütenreiche Wiese extensiv gepflegt werden sollen.

Bei Umsetzung der Änderungsplanung leisten die extensiven Wiesenflächen unter den Solarmodulen mit den randlichen Eingrünungsmaßnahmen künftig einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund mit dem umliegenden Landschaftsraum und fungieren als weitestgehend ungestörter Lebensraum für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten. Durch die randlichen Pflanzflächen können nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grün- / Gehölzstrukturen vermieden und die Gehölzausstattung im Änderungsgebiet erhöht werden.

Ergebnis:

Mit der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Die zusammen etwa 15,27 ha großen Teilbereiche sind geprägt durch vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den für die Umsetzung der Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehenen Flächen vorhanden.

Auswirkungen:

Mit Durchführung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen verbunden. Dieser Flächenverlust ist nur temporär, da

das Änderungsgebiet nach Nutzungsaufgabe perspektivisch wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Die Gemeinde räumt im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall einer verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien auf dem überplanten Areal einen höheren Stellenwert ein, als dem Erhalt der hier bislang vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung, zumal das Vorhaben auch zu einer wesentlichen Verbesserung der Stromversorgung des Gemeindegebietes mit erneuerbarer Energie beitragen kann.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Ackerflächen ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Geologisch betrachtet liegen beider Teilbereiche in der Geröllsandserie von Tertiären Ablagerungen aus dem Miozän. Hier sind fast ausschließlich Braunerden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) zu finden, die grundsätzlich relativ günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Freiflächenphotovoltaikanlage findet eine dauerhafte Bodenversiegelung in der Regel nur in sehr geringem Umfang (erfahrungsgemäß unter 5 % der Gesamtfläche) statt. Die geplante Extensivierung des Großteils der überplanten Flächen, insbesondere im Bereich unter den künftigen Solarmodulen, geht zudem mit einer ökologischen Aufwertung des Bodens einher. Auch werden der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildungsrate im Änderungsgebiet bei Durchführung der Änderungsplanung kaum beeinträchtigt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert.

Auswirkungen:

Die Umsetzung einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Änderungsgebiet bedingt lediglich punktuell eine Bodenversiegelung (voraussichtlich etwa 5 % der Gesamtfläche), so dass kleinflächig mit Änderungen im Wasserhaushalt zu rechnen ist. Die Gesamtwasserbilanz des Änderungsgebietes wird bei Durchführung der Änderungsplanung aber nicht wesentlich beeinflusst, da das abfließende Niederschlagswasser auch weiterhin vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden soll.

Um eine Anreicherung von Zink in der Fläche zu verhindern, werden bei der Umsetzung der Planung entsprechende Maßnahmen vorgesehen (z.B. Vorrammen der Fundamente zur Verhinderung der Abrasion der Zinklegierung und/oder die Verwendung einer korrosionsarmen Legierung).

Die Entwicklung von extensiven Wiesen- / Grünflächen bei Umsetzung der Planung wirkt sich eher positiv auf das Verhältnis von Niederschlag, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung aus. Zudem bestehen Wechselwirkungen zwischen den für das Schutzgut Boden beschriebenen Auswirkungen (z. B. Bodenverdichtung, veränderte Bodenentwicklung unter Dauerbewuchs) und dem Schutzgut Wasser (z. B. hinsichtlich des Retentionsvermögens der Böden). Auswirkungen auf den Grundwasserstrom sowie auf Oberflächengewässer sind bei Durchführung der Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen tragen grundsätzlich zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei.

Auswirkungen:

Mit der Durchführung der Änderungsplanung kann ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung von umweltfreundlicher Energie geleistet werden, der zu einer Vermeidung von Kohlendioxidemissionen beiträgt. Da dem Änderungsgebiet bislang keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima zukommt, sind auch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Änderungsplanung zu erwarten. Der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage bedingt keine nachteiligen Schadstoffemissionen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Bei den beiden Teilbereichen des Änderungsgebietes handelt es sich um vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne bedeutenden Gehölzbestand. Die unmittelbare Nachbarschaft des Änderungsareals wird in erster Linie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, bauliche Nutzungen (Kläranlage, Rohstoffdeponie), das Landschaftsschutzgebiet „Glonntal“ sowie mehrere naturschutzfachlich hochwertige Flächen (amtlich kartierte Biotopflächen, Ökoflächen) geprägt.

Auswirkungen:

Die Durchführung der Änderungsplanung führt grundsätzlich zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes. Infolge der bisherigen, vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals handelt es sich jedoch nicht um einen landschaftlich besonders wertvollen Bereich. Die Gemeinde Vierkirchen räumt im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall einer verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien im Änderungsbereich einen höheren Stellenwert ein als dem Erhalt der hier bislang vorherrschenden landwirtschaftlichen Kulturlandschaft.

Die Einsehbarkeit und Fernwirkung der Anlagen des Solarparks kann im

Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen II“ durch großzügige randliche Pflanzflächen sowie Vorgaben zur Höhenbeschränkung und zur Gestaltung der Anlagenbestandteile (Solarmodule, Gebäude etc.) weitestmöglich minimiert werden.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung des Änderungsgebietes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsgebietes weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Als sonstige Sachgüter ist im Änderungsgebiet lediglich ein Abschnitt des landwirtschaftlichen Anlandweges (Flur Nr. 1818, Gemarkung Vierkirchen) vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel im Verfahren befindlichen, auf Vollzug ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ dargelegt und bewertet.

5.2.5 Kumulative Auswirkungen

5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu

Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vor genannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im weiteren Umfeld des Änderungsgebietes (ca. 1 km westlich des Teilbereichs 1) ist bereits der Solarpark „Jedenhofen I“ planungsrechtlich gesichert, der demnächst umgesetzt werden soll. Da es sich bei dem Solarpark um ein sehr ähnliches Vorhaben handelt, unterscheiden sich die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur gering bis überhaupt nicht. Daher wird bei den beiden Vorhaben nur von einer geringen Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ausgegangen.

5.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit. In der näheren Umgebung ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb vorhanden.

5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen II“ vorgenommen werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Zuge der geplanten Extensivierung der Modulflächen und der geplanten internen Pflanzmaßnahmen können künftig naturnahe Bereiche im Änderungsgebiet geschaffen werden, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung sollen im Änderungsgebiet auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Zudem sollen alle nicht für eine Bebauung genutzten Flächen naturnah gestaltet und extensiv gepflegt (arten- / blütenreiche Wiese) werden. Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll auch nach Umsetzung der Änderungsplanung vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Luft / Klima

Die Umsetzung der Änderungsplanung (Freiflächenphotovoltaikanlage) bedeutet eine Zunahme der CO₂-neutralen Energiegewinnung und damit eine Reduktion der Emissionen klimaschädlicher Gase, die ansonsten bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe anfallen würden.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur Minimierung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sollen konkrete Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen (Module, Technikgebäude, Einfriedung etc.) und zu deren Gestaltung (typische Gestaltungselemente der Umgebung) getroffen werden. Durch die Gestaltung von randlichen Pflanzmaßnahmen sollen zudem nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Änderungsgebiet weitestmöglich vermieden werden.

5.2.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich besteht bislang noch kein Baurecht. Die Flächen im Änderungsgebiet werden bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet. Die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Solarparks auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“).

5.2.7.2 Artenschutz

Die möglichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen der im Änderungsgebiet vorgesehenen Planung werden im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung konkret ermittelt und beurteilt (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“).

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.8.1 Standortwahl

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, zumal eine Bahnlinie im Mittel ca. 120 m östlich des Teilbereichs 2 verläuft. 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 Ackerflächen. Auf den in unmittelbarer nördlicher und westlicher Nachbarschaft zum Teilbereich 1 sind bereits bauliche Nutzungen (Kläranlage, Rohstoffdeponie) vorhanden. Demzufolge liegt an dem gewählten Standort des Gemeindegebietes Vierkirchen bereits eine gewisse bauliche Vorprägung des Landschaftsbildes durch Entsorgungsanlagen vor. Zudem wurden die überplanten Grundstücke auch vom Grundstückseigentümer der Vorhabenträgerin für die geplante Nutzung von regenerativen Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) angeboten. Zudem gilt der Teilbereich 2 des Änderungsgebietes aufgrund der Nähe zur Bahnlinie gewissermaßen als Eignungsfläche für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen.

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 Änderungsgebiet 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 Teil-

bereiche („1“ und „2“) des Standortes 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 geplanten Standort entschieden.

5.2.8.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage und deren Ausgestaltung und Ausformung erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen II“ auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträgerin.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene überschlägige Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen wurden vorwiegend Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie Gutachten vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Büro Mathias Röper, M. Eng, Sachverständiger für Photovoltaik, Blendgutachten PVA Jedenhofen II, Projekt-ID: BGA-947 vom 26.06.2026, mit Berechnungen der durch die PV-Anlage einwirkenden Blendeinwirkungen auf die Umgebung (Gebäude und Verkehrswege).

Schutzgut Boden:

- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 08.04.2026, mit einem Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz (Verhinderung von Anreicherung von Zink).

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine

unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die zusammen etwa 15,27 ha umfassenden Änderungsbereiche südlich der Glonn im unmittelbaren Umfeld von Jedenhofen werden bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Auf diesem Areal sollen auf Antrag einer Vorhabenträgerin neue Sonderbauflächen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit zugehörigen randlichen Pflanzflächen und naturschutzfachlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung dieser Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeigt sich, dass aufgrund der (geringen) Zunahme der Versiegelung des Areals bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Landschaft) teilweise Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Umsetzung der Änderungsplanung (Solarmodule, Trafostationen etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Änderungsgebietes mit teilweise nachhaltigen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ (wasserdurchlässige Beläge, Extensivierung der Flächen, Versickerung Niederschlagswasser vor Ort, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben, Verwendung blendarmer Module etc.) können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt minimiert werden.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Deutsche Bahn

Durch die Planung dürfen der sichere und ordnungsgemäße Eisenbahnbetrieb sowie die Wartung, Instandhaltung, Erneuerung und gegebenenfalls erforderliche Erweiterung der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Photovoltaik- und Solaranlagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass Blendwirkungen, Reflexionen oder sonstige Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs ausgeschlossen werden. Erforderlichenfalls sind geeignete Abschirmmaßnahmen vorzusehen.

Auf die vom Eisenbahnbetrieb und von Unterhaltungsmaßnahmen ausgehenden Emissionen und Einwirkungen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Staub und Abrieb sowie elektromagnetische Einwirkungen, wird hingewiesen. Hieraus sowie aus betriebsbedingten Auswirkungen wie Verschattung oder Verschmutzung können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG bzw. den Eisenbahnverkehrsunternehmen abgeleitet werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind durch die jeweiligen Vorhabenträger bzw. Bauherren auf eigene Kosten vorzusehen.

Aufgestellt:

Kissing, 22.10.2026



ARNOLD CONSULT AG