

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Flächennutzungsplan

32. Änderung

**Freiflächen Photovoltaikanlage östlich
der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee**

Grünordnung / Umweltbericht

Büro für Landschafts- und Ortplanung
Tietz & Partner GmbH
Leinthalstr. 11, 80939 München

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

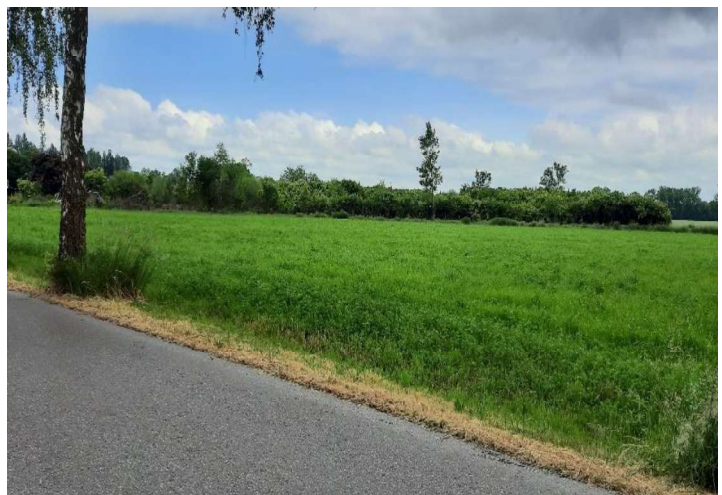
Kastrup, Schyschka

Aktenzeichen

OSH 1-57

Plandatum

21.10.2025 (Feststellungsbeschluss)
01.07.2025 (Entwurf)
28.01.2025 (Entwurf)
02.07.2024 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3.	Plangebiet	3
3.1	Lage und Nutzung	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan und bestehende planungsrechtliche Situation.....	5
4.1	Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen	6
4.2	Restriktionen für die Planung	6
5.	Planinhalte	7
5.1	Vorhaben	7
6.	Planinhalte	7
6.1	Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet.....	7
6.2	Erschließung	8
6.3	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
6.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
6.5	Immissionsschutz.....	13
6.6	Altlasten	14
6.7	Flächenbilanz	15
7.	Alternativen.....	15
8.	Hinweise.....	15

Umweltbericht

Anlagen

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 31.10.1977 und 6.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 29.01.1981 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Dieser Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, zuletzt durch die 30. Flächennutzungsplan-Änderung, die i.d.F. vom 06.05.2024 wirksam wurde.

Am 28.03.2023 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Fl. Nr. 180, Gemarkung Oberschleißheim für eine Freiflächenphotovoltaikanlage beschlossen. Diese wird als 32. Änderung ins Verfahren gegeben.

Am 27.03.2023 hat der Bau- und Werkausschuss den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Freiflächenphotovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee“ gefasst. Die Aufstellung erfolgt zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage und eines Batteriegraustromspeichers zu schaffen und damit einen Beitrag zum Ausbau der Nutzung von regenerativen Energiequellen zu leisten.

Erforderliche natur- und artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die Planung gesichert werden. Beides soll innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt westlich des Hauptortes an der Grenze zu Unterschleißheim. Es handelt sich um eine Brachfläche, die derzeit nicht bewirtschaftet oder anderweitig genutzt wird. In früheren Zeiten wurde das Gelände zu Gartenbauzwecken gewerblich genutzt. Aus dieser Zeit sind im Süden des Geländes noch drei Nebengebäude – u.a. ein Garagengebäude und ein ehem. Schafstall vorhanden. Östlich des Schafstalles finden sich noch Fundamente eines nicht fertiggestellten Gebäudes. Der größte Teil des Geländes ist durch unterschiedliche Gehölzstrukturen geprägt. An der südlichen Grundstücksgrenze sowie in der Mitte des Grundstücks befinden sich mehrere Großbäume. Auf offenen Bereichen stellte sich Sukzessionsbewuchs ein. Das Planungsgebiet ist komplett entlang der Grundstücksgrenzen eingefriedet. An der Hirschplanallee befinden sich zwei Zufahrten.

Es besteht ein leichtes Gefälle um rd. 0,7 m von Süden nach Norden.

Südlich des Planungsgebiets verläuft die Hirschplanallee, an den anderen Seiten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich der Hirschplanallee schließt sich im weiteren ein gewerblich genutztes Grundstück an. Es handelt sich hier um einen Betrieb der Metallverwertung mit Produktionsgebäuden, Büros sowie Lagerhaltung (im Freien). Westlich des Plangebiets liegt die Kläranlage der Gemeinde Oberschleißheim.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Gemeindegrenze (grün), Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.07.2022

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage wie auch der Batteriegraustromspeicher entsprechen dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms, Stand 01.06.2023, erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (Z)) ebenso wie dem Grundsatz des Regionalplans, dass die regionale Energieerzeugung regenerativ erfolgen soll (RP14 B IV G 7.3).

Die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien [...] sollen geschaffen werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 BayLplG). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...] (LEP 1.3.1 (G)).

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP14 B II G 2.1).

Zwar sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit auszuweisen (vgl. LEP 3.3 (Z)), gem. LEP Zu 3.3 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen jedoch keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels. Für den geplanten Batteriegraustromspeicher, für den das LEP keine speziellen Regelungen trifft und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit max. 80 m² Grundfläche der

Photovoltaikanlage deutlich untergeordnet ist, geht die Gemeinde vom gleichen Sachverhalt aus.

In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden (G) 7.1.3. Zwar zielt der Grundsatz im Wesentlichen auf lineare Infrastruktureinrichtungen ab, ist jedoch grundsätzlich auch für andere Anlagen und Einrichtungen von Bedeutung. Im gegenständlichen Fall kann jedoch von einem freien Landschaftsbereich nicht gesprochen werden, da dieser durch verschiedene Anlagen vorbelastet ist (s.u.).

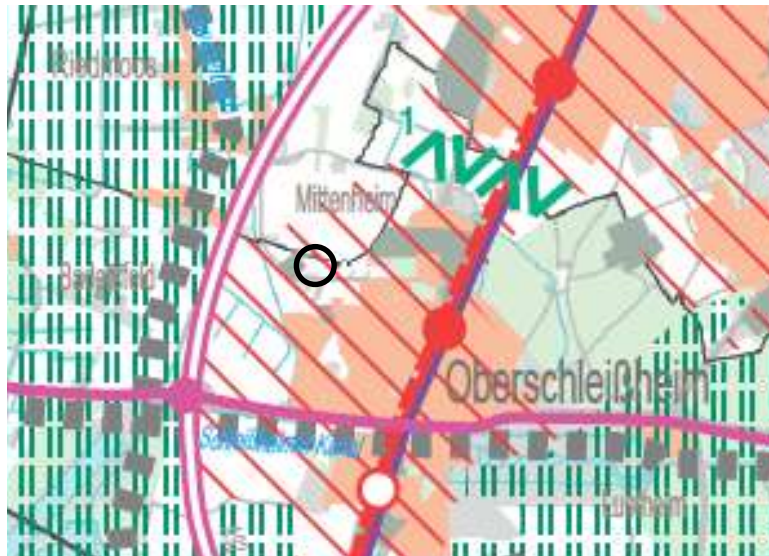


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2 – Siedlung und Versorgung - Stand 25.02.2019, mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 (G)). Die Gewinnung von Sonnenenergie soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen (RP 14 B IV G 7.4). Eine entsprechend wirksame Vorbelastung ist gegeben:

- die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur gemeindlichen Kläranlage sowie einem Gewerbebetrieb,
- die Fläche wurde zu einem früheren Zeitpunkt gewerblich als Gärtnerei genutzt
- und sie ist im Kataster nach Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

4.2 Flächennutzungsplan und bestehende planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB beurteilt. Das Planungsvorhaben gehört nicht zu den privilegierten Nutzungen gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Auch eine Zulassung im Einzelfall kommt nicht in Betracht, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (s.u.). Eine Bauleitplanung ist somit erforderlich.

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, entlang der Hirschplanallee sind hinweislich geplante Bäume dargestellt.

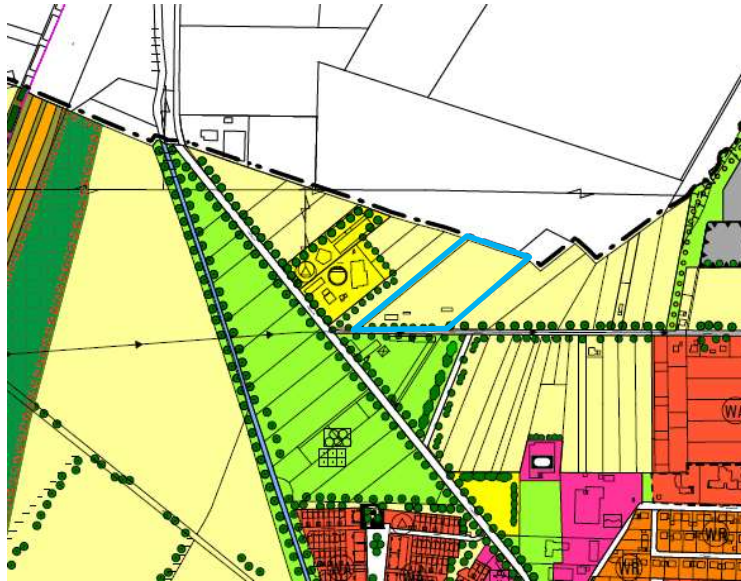


Abb. 3 Ausschnitt aus dem FNP (digitale Arbeitskarte, Stand 23.03.2023) mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

4.1 Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen

Die Gemeinde Oberschleißheim hat ein gesamtgemeindliches Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeiten lassen. In diesem vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit Stand Februar 2024 vorgelegten Konzept ist die Fläche des Vorhabens nicht als Eignungsfläche dargestellt. Ursächlich dafür ist, dass die Fläche im Raumordnungskataster der Regierung von Oberbayern sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche geführt wird. Als solche wurde sie daher in der Standortuntersuchung behandelt. Laut Bodengütekarte besitzen die landwirtschaftlichen Böden im Norden Oberschleißheims eine hohe Bonität und kommen somit gemäß Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Stand 10.12.2021, als Standorte nicht in Betracht. Sie wurden daher in der Untersuchung als Ausschlussflächen eingestuft.

De facto wird die Fläche jedoch nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Dies konnte in der gesamtgemeindlichen Betrachtung aufgrund deren Untersuchungsmethodik nicht berücksichtigt werden, bei kleinmaßstäblicher, parzellenscharfer Betrachtung muss dies jedoch in die Beurteilung eingehen: Die Fläche wurde früher gewerblich genutzt (Gartenbau), seit der Aufgabe dieser Nutzung liegt sie brach. Zudem ist sie im Kataster nach Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Insofern ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht nur nicht gegeben, sondern wohl auch auf Dauer nicht zu erwarten. Nach den Grundsätzen des LEP (Grundsatz 6.2.3) eignet sie sich aufgrund der Vorbelastung für eine Solarenergienutzung sogar besonders gut.

4.2 Restriktionen für die Planung

Einschlägige, auf gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen,

Überschwemmungsgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

5. Planinhalte

5.1 Vorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt durch rd. 2.200 Module in Reihen mit reiner Südausrichtung eine installierte Leistung von rd. 1.400 kWp zu erreichen. Zudem plant der Vorhabenträger, einen Batteriegraustromspeicher mit einer maximalen Grundfläche von 80 m² auf dem Gelände unterzubringen.

Die Module werden durch Bäume und Sträucher in einem 5 m breiten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen landschaftlich eingebunden.

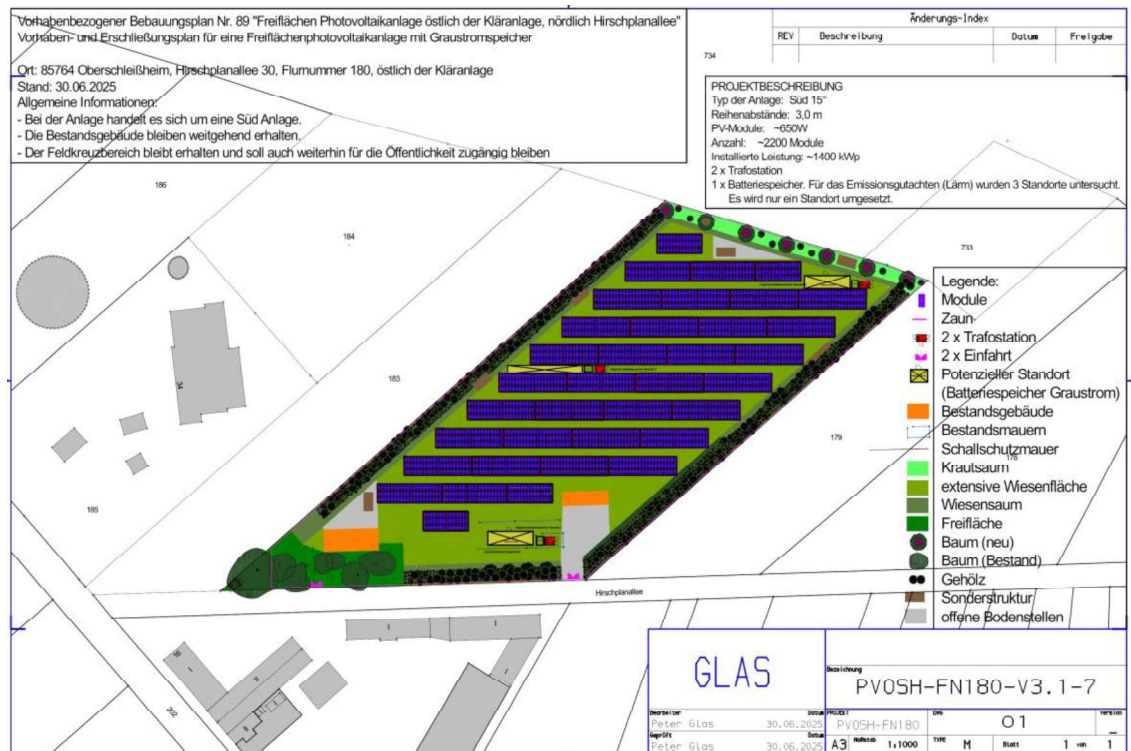


Abb. 4 Vorhabenplan, Stand 30.06.2025, Quelle: Peter Glas

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet

Mit Ausnahme der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmenflächen wird das Planungsgebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage und Batteriegraustromspeicher“ dargestellt. Die Ergänzung der Zweckbestimmung um den „Batteriegraustromspeicher“ ist erforderlich, da der Graustromspeicher unabhängig von der Photovoltaikanlage betrieben wird und somit eine eigenständige Nutzung und keine der Photovoltaikanlage zu- und untergeordnete Nebenanlage darstellt.

Die Kombination von Freiflächenphotovoltaik und Batteriegraustromspeicher dient der Stärkung der Energieinfrastruktur und der Förderung einer nachhaltigen, klimaschonenden Energieversorgung.

Ein Batteriegraustromspeicher dient der Zwischenspeicherung von elektrischer Energie unabhängig von deren unmittelbarer Herkunft. Durch die Speicherung und bedarfsgerechte Rückeinspeisung in das Stromnetz trägt die Anlage zur Netzstabilität, zur Reduzierung von Lastspitzen und zur Integration eines höheren Anteils regenerativ erzeugten Stroms in das Energiesystem bei. Damit leistet der Batteriegraustromspeicher einen Beitrag zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen sowie zur Nutzung regenerativer Energiequellen auch im Sinne der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

Der vorgesehene Batteriegraustromspeicher steht zwar in keinem unmittelbaren technischen Zusammenhang mit der auf der Fläche vorgesehenen Photovoltaikanlage, ist jedoch funktional mit dieser verknüpft. Durch die gemeinsame Standortwahl kann die vorhandene technische Infrastruktur (z. B. Netzanschluss, Transformatoren, Zufahrten und Wartungseinrichtungen) synergetisch genutzt werden. Hierdurch wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden und ein ressourcenschonender Umgang mit Boden ermöglicht.

Optisch wird der Graustromspeicher aufgrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Größenbegrenzung auf eine Grundfläche von 80 m² jedoch der Photovoltaikanlage deutlich untergeordnet sein. Die Fläche des Sondergebiets umfasst rd. 1,17 ha.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind große Bestandsbäume vorhanden. Diese sind hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem sind am südlichen Rand des Gebiets hinweislich geplante Bäume dargestellt, die die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans aufgreifen.

Sie dienen ebenso wie die Anlage einer Wildgehölzhecke an den anderen Rändern des Grundstücks als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sowie der Eingrünung der Photovoltaikanlage, auf die die Gemeinde angesichts der Außenbereichslage großen Wert legt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfasst rd. 0,4 ha.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück für die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird über die Hirschplanallee erschlossen. Da durch die Photovoltaikanlage kein nennenswerter Verkehr verursacht wird, ist der Ausbauzustand der Straße ausreichend.

Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz sowie den ÖPNV ist aufgrund der Nutzungsart nicht erforderlich.

6.2.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sind nicht erforderlich, da sich nicht dauerhaft Personen auf dem Gelände aufhalten.

6.2.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Vom Vorhabenträger ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Ungesammeltes Regenwasser kann erlaubnisfrei versickert werden, sofern keine Gefahr der Veränderung der Wasserbeschaffenheit vorliegt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG). Inwieweit Niederschlagswasser auf Flächen anfällt, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Batterien, etc.) umgegangen wird, ist vom Landratsamt München zu prüfen.

6.2.4 Energieversorgung, Telekommunikation

In der Hirschplanallee ist die Stromleitung vorhanden, in die der erzeugte Strom aus der Photovoltaikanlage eingespeist werden kann. Mit Schreiben vom 10.01.2025 hat die Bayernwerk Netz GmbH dem Vorhabenträger als Netzzanschlusspunkt das 20-kV Kabel zwischen TH14692 Kläranlage und TH412185, Hirschplanallee 16, benannt und eine Reservierung dieses Punktes bis zum 10.01.2026 bestätigt.

Telekommunikationslinien sind in der Hirschplanallee ebenfalls vorhanden, werden jedoch nicht benötigt.

6.2.5 Abfallbeseitigung

Restmüll und Wertstoffe fallen durch die Normal-Nutzung nicht an. Sofern im Rahmen von Wartungsarbeiten Abfälle entstehen, werden diese von den beauftragten Firmen an anderer Stelle entsorgt.

6.3 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

6.3.1 Eingriff / Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsbedarf für den Eingriff, der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, wurden vom Büro Tietz & Partner GmbH ermittelt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den Ausgleichsbedarf innerhalb des Geltungsbereichs für die Photovoltaik-Freiflächenanlage zu decken. Dies ist aufgrund der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch möglich. Detaillierte

Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht, insbesondere Kapitel 8, zu entnehmen.

6.3.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Zur Klärung der Belange des Artenschutzes wurde durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage Teil der Begründung.

Die Prüfung kommt zu folgendem Fazit: „Durch die geplante Errichtung einer PV-Freiflächenanlage gehen essentielle Habitatstrukturen für mehrere Vogelarten verloren, die das Plangebiet als Nahrungshabitat bzw. Ruhe- und Fortpflanzungsstätte nutzen. Um den Verlust an Strukturen auszugleichen, wurde ein Maßnahmen- und Umsetzungskonzept erarbeitet, bei dem alle planungsrelevanten Arten berücksichtigt wurden. Dadurch ist sichergestellt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Insgesamt entstehen innerhalb des Plangebietes auf unterschiedlichen Maßnahmenflächen arttypische und sich ergänzende Habitatausstattungen, die die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte innerhalb des Plangebietes weiterhin wahren können.“

Die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Folgendes Pflegemanagement für die einzelnen Ausgleichsflächen ist darüber hinaus vorgesehen:

- Extensive, blütenreiche Wiesenfläche unter und zwischen den PV-Modulen:

Die extensive, blütenreiche Wiesenfläche ist durch autochthones Saatgut oder durch Saatgutübertragung anzulegen. Die Fläche ist jährlich durch ein- bis zweischürige, insektenfreundliche (Mähwerk Schnitthöhe 10 cm) Mahd zu pflegen und das Mähgut zu entfernen. Die erste Mahd hat frühestens ab dem 15.06. jeden Jahres zu erfolgen.

- Wildgehölzhecke:

Die Hecke ist frühestens 10 Jahre nach Pflanzung erstmalig zurück zu schneiden. Das Heckenschnittgut ist abzufahren und darf nicht auf der Fläche verbleiben. In den folgenden Jahren ist die Hecke schrittweise in ca. 30 m Abschnitten auf den Stock zu setzen. Jährlich ist dabei die auf den Stock gesetzte Gesamtlänge der Hecke nicht mit mehr als einem Drittel zu überschreiten.

- Blütenreicher Wiesensaum:

Der blütenreiche Wiesensaum ist durch autochthones Saatgut oder durch Saatgutübertragung anzulegen. Die Fläche ist jährlich durch einschürige, insektenfreundliche (Mähwerk Schnitthöhe 10 cm) Mahd zu pflegen und das Mähgut zu entfernen. Die jährliche, einmalige Mahd ist im Frühling durchzuführen. (Anm. Erhalt Winterquartiere für Insekten und Winterfutter für Vögel, insbesondere für Stieglitz).

- Offene Bodenstellen:

Je nach aufkommenden Aufwuchs ein- bis zweijährige insektenfreundliche Mahd (Schnitthöhe 10 cm, mit Entfernung des Mähguts) im März und/oder November.

- Krautsaum im Norden:

Der Krautsaum ist durch autochthones Saatgut oder durch Saatgutübertragung anzulegen. Die Fläche ist in einem zeitlichen Abstand von jeweils zwei- bis drei Jahren durch insektenfreundliche (Mähwerk Schnitthöhe 10 cm) Mahd zu pflegen und das Mähgut zu entfernen. Im Falle von Verbuschung des Krautsaumes ist eine jährliche,

insektenfreundliche Mahd zwischen Spätsommer und Herbst zulässig. Eine abschnittsweise zeitlich versetzte Mahd wird empfohlen.

Alle genannten Maßnahmen sind unmittelbar nach Errichtung der PV-Freiflächenanlage umzusetzen und entsprechend der beschriebenen einzelnen Maßnahmen zu pflegen.

6.3.3 Darstellung in der Planzeichnung

Die Flächen für die Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich sind in der Planzeichnung weitgehend einheitlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 dargestellt. Hiervon ausgenommen - obwohl ebenfalls mit minimierender Funktion – ist die extensive Wiesenfläche unterhalb und zwischen den Photovoltaikmodulen.

Eine weitergehende Differenzierung der Maßnahmenflächen erfolgt im Bebauungsplan bzw. im Vorhabenplan. Die Fläche umfasst rd. 0,4 ha.

6.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

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

Der Standort der Anlage liegt gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Stand Oktober 2021 (Planungshinweiskarte) in einem Bereich, dessen Flächen als Kernbereiche des flächenhaften Luftaustausches hohe Bedeutung für die Frischluftversorgung benachbarter Siedlungsgebiete mit ungünstiger bioklimatischer Situation haben. Aufgrund der Tatsache, dass der Boden unter den Modulen jedoch als Magerrasen bewirtschaftet wird und nahezu unversiegelt bleibt, ist davon auszugehen, dass die Frischluftentstehung nicht beeinträchtigt wird.

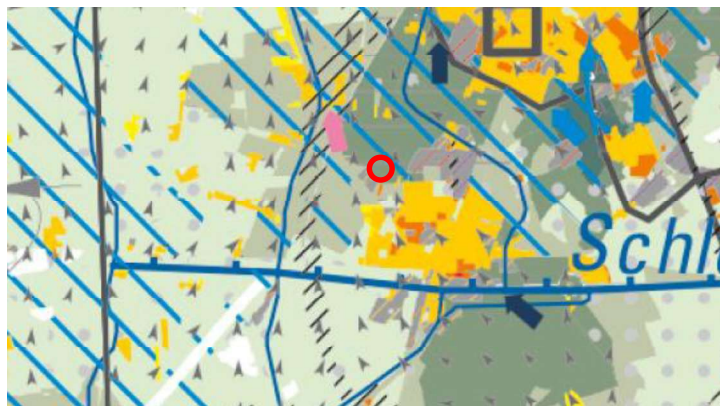


Abb. 5 Ausschnitt aus der Schutzgutkarte Klima/Luft, Stand Oktober 2021, mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, (dunkelgrün = hohe kaltlufthaushaltliche Bedeutung der Fläche in der Nacht); Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

Geringfügige Bereiche sind in der Hinweiskarte ‚Oberflächenabfluss und Sturzflut‘ des LfU Bayern als sog. potenzieller Aufstaubereich / Geländesenke gekennzeichnet (siehe Umweltbericht Kap. 4.1 Schutzgut Wasser). Dies steht aber der Nutzung der Fläche für Freiflächenphotovoltaikmodule nicht entgegen.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt von Großbäumen, dadurch Erhalt der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Nahezu keine Versiegelung des Geländes, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen Dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Plangebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Erzeugung regenerativer Energie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch (Nach)Pflanzung von Gehölzen

6.5 Immissionsschutz

Zur Klärung immissionschutzrechtlicher Konflikte sowie zu möglichen Blendwirkungen liegen Gutachten vor.

Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Freiflächen-Photovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich der Hirschplanallee“ wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags Nr. 2024-105815-01-Revb mit Datum vom 21.07.2025 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der zu erwartenden Lärmimmissionen, welche durch den vorgesehenen Gesamtbetrieb innerhalb des Geltungsbereichs (Flur-Nrn. 180 der Gemarkung Oberschleißheim) an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, durchgeführt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. für ein Mischgebiet (MI) verglichen, um zu überprüfen, ob eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage und den bestehenden Nutzungen gegeben ist. Die Betriebsleiterwohnung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs (Metallverwertung München) stellt aufgrund der unmittelbaren Nähe den maßgeblichen Immissionspunkt dar.

Die Transformatorstation, die Wechselrichter sowie der Batteriespeicher stellen beim Betrieb der Freiflächenanlage die beurteilungsrelevanten Schallquellen dar. Im Geltungsbereich wird eine Transformatorstation (max. 1.250 kVA) errichtet. Je Modulreihe ist ein Wechselrichter (insgesamt 11 Stück) jeweils am westlichen Reihenende vorgesehen. Zudem ist die Installation eines Batteriespeichers mit zugehörigem Wechselrichter und Transformator angedacht. In der Prognose wurden dabei drei mögliche Standorte (Position 1 im Südosten, Position 2 im Westen mittig der Anlage und Position 3 im Nordosten) überprüft. Dabei ist das Klimagerät des Batteriespeichers bei den Positionen 1 und 2 nach Osten und bei der Position 3 nach Westen auszurichten.

Für die Umsetzung der Position 1 im Südosten sind die bestehenden umliegenden Wände zu erhalten und die südliche Wand auf eine Höhe von 480,0 m ü. NHN zu erhöhen. Die südliche Wand muss den Batteriespeicher um mindestens 0,8 m überragen.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung stehen die zu verbauenden Anlagenteile hinsichtlich der genauen Fabrikat- und Herstellerwahl noch nicht fest. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird daher anhand der zum jetzigen Planstand vorliegenden Kenntnisse die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der Freiflächenanlage mit dem bestehenden Nutzungsumfeld als Bestandteil der Begründung überprüft. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 bis 6 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen aus dem Betrieb der untersuchten PV-Freiflächenanlage keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile nach TA Lärm an den Fassaden bestehender Wohn- und Büronutzungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Innerhalb der lautesten Nachstunde

können bei den betrachteten Positionen 1 und 3 ebenso die Immissionsrichtwertanteile eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei der Position 2 sind Überschreitungen am Immissionspunkt IP 4 (Hirschplanallee 34) nicht auszuschließen. Da es sich bei dem Gebäude um ein Betriebsgebäude der Kläranlage mit Büronutzungen handelt, ist der Nachzeitraum jedoch nicht relevant.

Sofern die im Gutachten genannten Schallleistungspegel nicht eingehalten werden, sind entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung, wie z. B. eine Einhausung der schalltechnisch relevanten Anlagenteile oder eine Umpositionierung erforderlich.

Es wird empfohlen bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmemissionen führen können, erneut eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der konkreten Anlagenteile und der jeweiligen Situierung zu erstellen.

Um zu verdeutlichen, dass ggf. Lärmschutzvorrichtungen zum Schutz der Betriebsleiterwohnung im gegenüberliegenden Gewerbebetrieb erforderlich sind, ist an der Südseite des Sondergebiets das Hinweis-Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ dargestellt.

Blendwirkungen

Das Blendgutachten zur PV-Anlage, erstellt durch Müller-BBM, Bericht Nr. M183554/01, vom 16. Januar 2025, ist als Anlage Teil der Begründung. Es kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Zur Ermittlung möglicher Blendwirkungen verursacht durch die geplante PV-Anlage an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten schützenswerten (Wohn-) Bebauung wurde eine Prognoseberechnung mit Hilfe eines vereinfachten geometrischen 3D-Modells durchgeführt.

Die Beurteilung der ermittelten Blendwirkung erfolgte für das Schutzgut Mensch nach der LAI Licht-Richtlinie [3]. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungskriterien gemäß LAI Licht-Richtlinie [3] in Bezug auf Blendwirkungen an der Wohnbebauung überall eingehalten werden können.

Es bestehen demnach für den aktuellen Planungsstand mit der in den Kapiteln 5 und 6.2 (*des Gutachtens, Anmerk. PV*) beschriebenen Anlage aus gutachterlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse zur Nutzung des Vorhabengebiets als Fläche für eine Solaranlage.

6.6 Altlasten

Das Grundstück FINr. 180, Gemarkung Oberschleißheim, ist im Kataster nach Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Daher ist das Grundstück in der Planzeichnung komplett als Altlastenverdachtsfläche markiert. Boden von diesem Grundstück sollte auf dem Grundstück verbleiben (Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“). Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts München ergibt sich keine Einschränkung für die geplante Nutzung.

Alle Eingriffe in den Untergrund sind nach dem Stand der Technik so auszuführen, dass eine Mobilisierung von Schadstoffen und deren Verfrachtung in das Grundwasser ausgeschlossen ist.

Ein qualifiziertes Fachbüro im Sinne des § 18 des Bundesbodenschutzgesetzes hat

alle bodenschutzrelevanten Maßnahmen zu begleiten, zu dokumentieren und abschließend zusammenzufassen und zu bewerten.

6.7 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 1,57 ha.

Nutzung	Fläche	Anteil, rd.
Sondergebiet	1,17 ha	74,5 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,40 ha	25,5 %

7. Alternativen

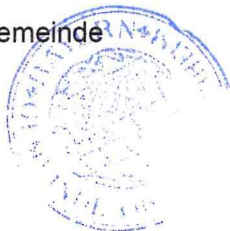
In einem gesamtgemeindlichen Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen hat die Gemeinde untersuchen lassen, welche Standorte im Gemeindegebiet generell für solche Anlagen in Betracht kommen. Dem Ergebnis zufolge wären auch andere Standorte für die Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich geeignet.

Für den Standort spricht, dass keine landwirtschaftliche Fläche betroffen ist, sondern dass es sich aufgrund der gewerblichen Vornutzung um die Reaktivierung einer Brachfläche handelt.

8. Hinweise

- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Hinweis auf Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden

Gemeinde



Oberschleißheim, den 27. Okt. 2025

Markus Böck

Markus Böck, Erster Bürgermeister

Umweltbericht

Anlagen:

1. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, Stand 20.06.2024, geändert 29.01.2025
2. IFB Eigenschenk GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Auftrag Nr. 2024-105815-01-Revb vom 21.07.2025
3. Müller-BBM, Blendgutachten, Bericht Nr. M183554/01, 16. Januar 2025