

Gemeinde	<b>Oberschleißheim</b> Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<b>Nr. 89</b> <b>Freiflächen Photovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee</b>
Grünordnung	Büro für Landschafts- und Ortplanung Tietz & Partner GmbH Leinthalstr. 11, 80939 München
Planung	<b>PV</b> 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 <span style="float: right;">QS: Martin</span>
Aktenzeichen	OSH 2-98
Plandatum	27.01.2025 (Entwurf) 01.07.2024 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage und Nutzung.....	3
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
	3.2 Flächennutzungsplan und bestehende planungsrechtliche Situation.....	5
	3.3 Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen .....	6
	3.4 Restriktionen für die Planung .....	6
	3.5 Auslegungsfrist.....	7
<b>4.</b>	<b>Grundzüge des städtebaulichen Konzepts</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
	5.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
	5.4 Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	10
	5.6 Verkehr und Erschließung .....	10
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	11
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
	5.9 Immissionsschutz.....	15
	5.10 Altlasten .....	16
	5.11 Flächenbilanz .....	17
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>17</b>
	7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen .....	17
	7.2 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung.....	17
	7.3 Hinweise zur Umsetzung.....	17

## Umweltbericht

## Anlagen

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nr. 180, Gemarkung Oberschleißheim, westlich des Hauptortes. Die Gemeinde möchte hier mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Voraussetzungen zur Realisierung einer großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlage schaffen, um damit einen Beitrag zum Ausbau der Nutzung von regenerativen Energiequellen zu leisten.

Vorhabenträger der Anlage ist Herr Peter Glas, Betzigau. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Fassung vom 15.06.2024 ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

## 2. Plangebiet

### 2.1 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

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage entspricht 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.

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.).

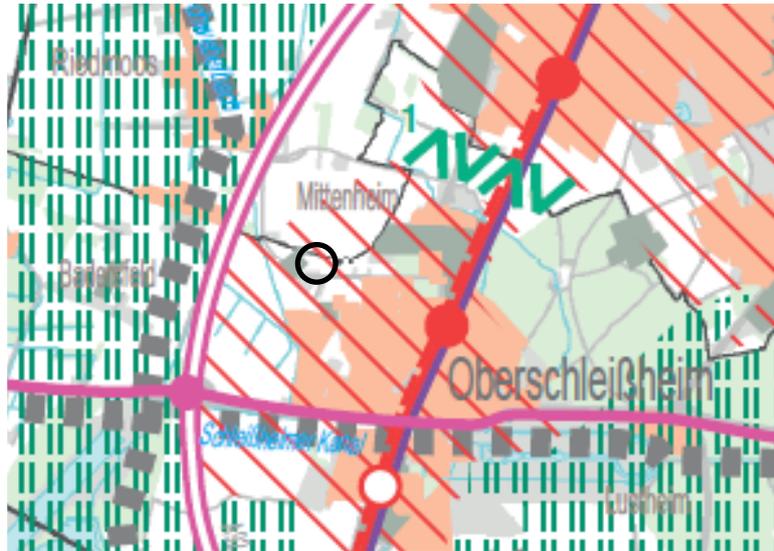


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Stand 25.02.2019, mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

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.

### 3.2 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. 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 dargestellt. Damit der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB erfüllt, wird daher parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die 32. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans. Auf die Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

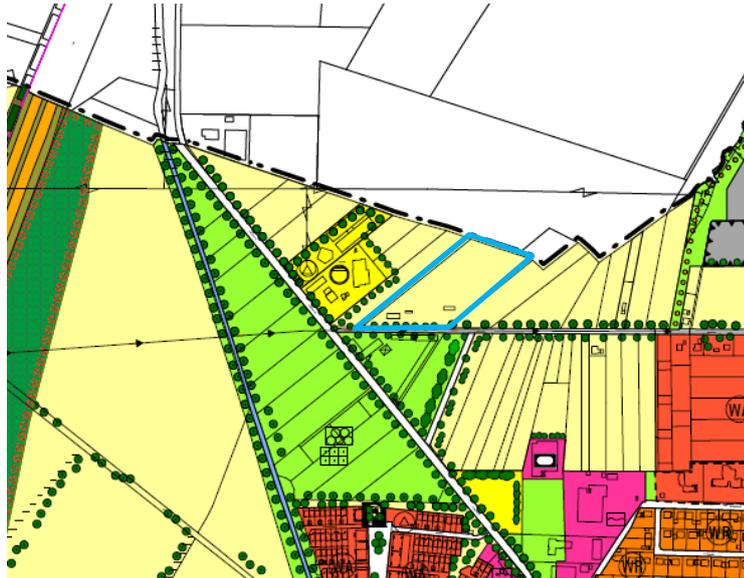


Abb.3 Ausschnitt aus dem FNP (digitale Arbeitskarte, Stand 23.03.2023) mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

### 3.3 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 kann und 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 (Bay-BodSchG) 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.

### 3.4 Restriktionen für die Planung

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

### 3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.<sup>1</sup>

## 4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Regelung der Art der Nutzung durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“,
- Regelung des Maßes der Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,5,
- Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung der Fläche, auf der die Photovoltaikmodule und zugehörige Nebengebäude errichtet werden dürfen (= Fläche innerhalb der Baugrenze),
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Module durch Festsetzung von deren maximaler Höhe,
- Erschließung der Anlage von der Hirschplanallee,
- Abschließende Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Anforderungen des Artenschutzes durch Maßnahmen im Plangebiet,
- Erhalt vorhandener Großbäume im südlichen Teil des Planungsgebiets,
- Erhalt des Feldkreuzes im südwestlichen Teil des Plangebiets,
- Umwandlung der bisherigen Brachflächen in eine extensiv genutzte Wiese unter und zwischen den Photovoltaikmodulen,
- Anlage einer Feldhecke im Westen und Osten als Eingrünung der Photovoltaikanlage,
- Anlage eines Wiesenstreifens und Freihaltung von Offenbereichen als Habitat für die Goldammer und den Stieglitz,
- Anlage einer Obstbaumreihe im Norden.
- Anlage von sechs Bereichen mit Sonderstrukturen bestehend aus Lesesteinhäufen, Kies- / Sandbereichen, Baumstubben, Totholzhaufen.

---

<sup>1</sup> Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit Ausnahme der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmenflächen wird das Planungsgebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind nur die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen ohne Beton-Fundamente zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (insbesondere Trafo- und Wechselrichter- sowie Lagergebäude und Batteriespeicher) und Wege.

Da damit in dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt ist, muss zusätzlich festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt. Diese wird mit 0,5 festgesetzt, d.h. 50% des Baugrundstücks, das hier der festgesetzten Sondergebietsfläche entspricht, dürfen von Modulen und Nebenanlagen überdeckt werden. Für den Stellplatz und seine Zufahrt darf die maximale GRZ zusätzlich um 70 qm überschritten werden.

Zur weiteren Definition des Maßes der Nutzung werden die Höhe der Module (max. 3,0 m ü. Höhenbezugspunkt) sowie die Wand- und Firsthöhe der Nebengebäude (max. 3,1 bzw. 3,5 m ü. Höhenbezugspunkt) festgelegt.

Da das Gelände nach Osten abfällt, sind für den Teil des Bauraums, in dem die Module stehen werden, zwei verschiedene Höhenbezugspunkte festgelegt (477,9 und 477,6 m über NN). Sie berücksichtigen das unterschiedliche Niveau des Geländes und verfolgen das Ziel, dass sich die Module an den Geländeverlauf anpassen und es nicht zu umfangreichen Bodenbewegungen und –veränderungen kommt. Geländesprünge zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sollen vermieden werden.

Für die Teile des Bauraums, in denen Gebäude vorhanden sind, sind zusätzliche Höhenkoten festgelegt, die 0,2 m über der (höheren) Höhenkote für die Module liegen. Dies ermöglicht im Falle von Abriss / Neubau entweder eine geringfügig größere Wand- und Firsthöhe der Gebäude oder aber – bei gleicher Wand- und Firsthöhe – eine geringfügige Anhebung des Erdgeschossfußbodens über das Geländeniveau, z.B. zum Schutz vor eindringendem Regenwasser.

Der Abstand der Modulflächen zum Boden wird mit mindestens 0,8 m vom Gelände festgelegt. Es erfolgt hier bewusst kein Bezug zu den Höhenkoten, um Konflikte zu vermeiden für den Fall, dass die maximal zulässige Höhe der Module nicht ausgeschöpft wird. Die Bodenfreiheit soll immer mind. 0,8 m betragen.

Neben Höhenbegrenzungen wird die Grundfläche pro Nebengebäude bzw. die Gesamtfläche aller Nebengebäude begrenzt.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Baugebiets wird durch eine Baugrenze die Fläche definiert, innerhalb der die Module und die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

Der erforderliche Zaun um die Anlage sowie der erforderliche Stellplatz und seine Zufahrt dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde.

### 5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zum Stellplatzbedarf für Freiflächen-Photovoltaikanlagen macht die gemeindliche Stellplatzsatzung keine Aussagen. Gleiches gilt für die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Im Grunde erwächst aus der Nutzung auch kein kontinuierlicher Stellplatzbedarf, wie er aus anderen baulichen Nutzungen, etwa der Wohn- und Gewerbenutzung, bekannt ist. Allenfalls sporadisch ist mit einem Besuch auf der Anlage zu rechnen, z.B. durch Techniker, Handwerker u.ä. Daher geht die Gemeinde davon aus, dass ein Stellplatz unmittelbar im Einfahrtsbereich des Grundstücks auf dem Gelände ausreichen wird. Hinsichtlich dessen Lage trifft der Bebauungsplan keine zeichnerische Festlegung, infrage kommen jedoch nur Flächen, die nicht als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Somit steht nur der westliche Einfahrtsbereich für den Stellplatz zur Verfügung. Die dort festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf für diesen Stellplatz sowie die Zufahrt zum Gelände in einer Breite von 3,5 m unterbrochen werden. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind jedoch zu erhalten.

Nebengebäude werden mit Ausnahme des Trafogebäudes nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Gemeinde möchte damit sicherstellen, dass Nebengebäude nicht am Rand des Planungsgebiets mit negativer Wirkung auf das Landschaftsbild entstehen. Auf dem Gelände sind bereits Gebäude aus der ehemaligen Nutzung vorhanden. Der Vorhabenträger wird voraussichtlich das östliche und westliche der bestehenden Gebäude für Lagerzwecke etc. sowie ggf. als Standort für einen Batteriespeicher nutzen. Der Verlauf der Baugrenze wurde daher so gewählt, dass die Bestandsbauten innerhalb der Grenze liegen.

Die Ausnahme von der Innerhalb-der-Baugrenzen-Regelung für das Trafogebäude begründet sich in den Vorgaben des Energieversorgungsunternehmens, das Gebäude in größtmöglicher Nähe zur Übergabestation, und damit im äußersten Südwesten des Geltungsbereichs, zu positionieren. Zur Vermeidung nachteiliger Gestaltwirkungen wird seine Grundfläche jedoch auf 8 m<sup>2</sup> begrenzt. Zudem gilt eine Wand- und Firsthöhenbegrenzung auf 3,1 m bzw. 3,5 m.

Generell möchte die Gemeinde den betrieblichen Anforderungen des Bauherrn Rechnung tragen, jedoch mit Blick auf den Außenbereichsstandort auch die Größe von Nebengebäuden begrenzen. Sie regelt daher sowohl die Größe des einzelnen Ge-

bäudes, die sich an den Bestandgebäuden orientiert (max. 160 m<sup>2</sup>) als auch den Gesamtumfang aller Nebengebäude (max. 250 m<sup>2</sup>). Auch die Gebäudehöhen werden beschränkt (3,1 m Wandhöhe und 3,5 m Firsthöhe).

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Gestalterische Festsetzungen betreffen Einfriedungen und Werbeanlagen. Die Gemeinde möchte der Außenbereichslage Rechnung tragen und sicherstellen, dass bauliche Anlagen im Landschaftsraum zurückhaltend gestaltet werden.

Die gilt aufgrund der Größe der Anlage vor allem für die Einfriedung. Sie soll sich möglichst unauffällig in den Landschaftsraum einfügen und so auf dem Grundstück platziert werden, dass sie durch Pflanzen verdeckt wird. Letzteres wird erreicht, indem sie mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt sein muss. Durch die Begrenzung der Höhe auf 2,0 m und die vorgeschriebene Ausführung in dunklen Farbtönen wie z. B. dunkelgrün oder anthrazit wird sichergestellt, dass die Einfriedung optisch zurücktritt.

Auch großflächige Werbeanlagen sollen aufgrund der Außenbereichslage vermieden werden. Mit Ausnahme einer max. 3 m großen Schautafel sind diese daher unzulässig. Eine Beleuchtung der Schautafel ist nicht zulässig.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

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.

Ein interner befestigter Erschließungsweg ist nicht erforderlich, da ein regelmäßiges Befahren der Anlage nicht vorgesehen ist. Die zum Einsatz kommenden Mähfahrzeuge, die auch zum Abtransport von Schnittgut genutzt werden können, benötigen keine befestigten Wege.

### **5.6.2 Brandschutz**

Nach Information des Vorhabenträgers bzw. des Modulherstellers sind besondere Vorkehrungen zum Brandschutz für die Photovoltaikmodule nicht erforderlich. Da die sonstigen baulichen Anlagen wie Wechselrichter oder Lagergebäude nahe der Hirschplanallee situiert sind bzw. situiert werden sollen, können diese Einrichtungen über die beiden festgesetzten Zufahrten unproblematisch erreicht werden. Näheres, z. B. hinsichtlich der Zugänglichkeit des Geländes, ist im Bauantrag zu regeln.

### **5.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

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

#### 5.6.4 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.

#### 5.6.5 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 Netzanschlusspunkt 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.

#### 5.6.6 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.

### 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

#### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung kann insgesamt eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit sowie eine umfassende Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft erreicht werden (siehe Umweltbericht).

Folgende Festsetzungen der Grünordnung dienen der Eingriffsminimierung, der Einbindung der Anlage in die Umgebung und dem Ausgleich des Eingriffs in Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Anforderungen des Artenschutzes.

- Festsetzung A 6.1 zur Anlage einer extensiven Wiese unter und zwischen den Modulreihen

Die Anlage einer großflächigen und extensiven Wiese mit entsprechendem Mahdzeitpunkten stellt im Vergleich zu den bisherigen eher monotonen Harriegelbereichen eine wesentliche ökologische Aufwertung dar (Offenlandarten, Erhöhung der Artenvielfalt).

- Festsetzung A 6.2, A 6.3 und A 6.4 zum flächigen Erhalt der Baumgruppen im Süden sowie zur Neupflanzung von 4 Bäumen entlang der Hirschplanallee

Im Südwesten befindet sich eine mächtige Rotbuche, drei Linden und eine Birke sowie mehrere große Haselsträucher. Dieser alte und etablierte Baum- und Gehölzbestand einschließlich seiner Bodenstruktur ist in seiner Gesamtheit ökologisch wertvoll und dient in diesem Bereich zur Eingrünung der Anlage. Ergänzt wird dieser Baumbestand durch vier zu pflanzende Bäume.

- Festsetzung A 7.1.1 sowie A 7.1.5 (Eingriff / Ausgleich) zur Eingrünung der Anlage

Die Anlage einer 2-reihigen Wildgehölzhecke im Westen, Osten und Süden dient der qualifizierten und dichten Eingrünung und Einbindung der Anlage in die Landschaft. Im Norden sind aufgrund artenschutzrechtlicher Belange eine Obstbaumreihe und einzelne Dornensträucher vorgesehen.

- Festsetzung A 7.1.2 der Wildgehölzhecke (Eingriff / Ausgleich) vorgelagerter extensiver, blütenreicher Wiesenstreifen

Der blütenreiche Wiesensaum, der der Wildgehölzhecke nach innen vorgelagert ist stellt eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten dar, diese wiederum dienen den Vögeln als Nahrung.

- Weitere Festsetzungen zum Artenschutz (A 7.1.3 bis A 7.1.7)

#### 5.7.2 *Ausgleichsbedarf und Bereitstellung der Ausgleichsflächen*

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

#### 5.7.3 *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.

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

## **5.8 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 CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.



Abb. 3 Ausschnitt aus der Schutzgutkarte Klima/Luft, Stand Oktober 2021, mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, (dunkelgrün = hohe kaltluftaushaltliche Bedeutung der Fläche in der Nacht); Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

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.

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. potentieller Aufstaubereich / Geländesenke gekennzeichnet (siehe Umweltbericht Kap. 4.1 Schutzgut Wasser). Innerhalb der Ausführungsplanung kann mit gezielten Geländesenken zum Auffangen des abfließenden Wassers der Oberflächenabfluss zurückgehalten werden (siehe hierzu auch Kap. 5.6.4.).

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	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, nahezu keine Versiegelung des Geländes

Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Plangebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
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 <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

## 5.9 Immissionsschutz

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

### 5.9.1 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 mit Datum vom 19.02.2025 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 (Metallverarbeitung 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 Reihende vorgesehen. Gemäß vorliegendem Planstand ist im südwestlichen Grundstücksbereich ein Batteriespeicher angedacht. 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 der Anlage 4 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.

### 5.9.2 *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.

### 5.10 **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. 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.

Auf Grund der Belastung mit polychlorierten Dibenzodioxinen (PCDD) und polychlorierten Dibenzofuranen (PCDF) mit > 5 ng I-TEQ/kg wird empfohlen, auf eine Weidenutzung unter der PV-Anlage (z.B. Schafe / Ziegen) zu verzichten. Stattdessen sollte die Fläche gemäht werden, um eine Verbreitung der Stoffe in der Umwelt zu vermeiden.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die darüber hinaus 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.

### 5.11 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 15.708 m<sup>2</sup>. Davon sind:

Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik	11.718 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.990 m <sup>2</sup>

Die Fläche innerhalb der Baugrenze beträgt rd. 10.832 m<sup>2</sup>.

## 6. 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.

## 7. Verwirklichung der Planung

### 7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Umlegungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben wird gemäß der im Durchführungsvertrag festgelegten zeitlichen Fristen umgesetzt.

### 7.2 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

Die Betriebszeit der Freiflächenphotovoltaikanlage kann zum heutigen Zeitpunkt nicht angegeben werden. Nach Aussagen des Anlagenbauers der geplanten Photovoltaikmodule haben diese jedoch mittlerweile Betriebszeiten weit über die früher regelmäßig angesetzten 30 Jahre hinaus. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde von einer Befristung der Nutzungsdauer im Bebauungsplan ab.

Eine Rückbauverpflichtung nach Aufgabe des Betriebs ist hingegen der Gemeinde ein wichtiges Anliegen. Sie wird diese, ebenso wie die angestrebte Nachfolgenutzung im Durchführungsvertrag regeln.

### 7.3 Hinweise zur Umsetzung

- 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

