

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 89

„Freiflächen Photovoltaikanlage östlich
der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee“

Grünordnung

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

QS: Martin

Aktenzeichen

OSH 2-98

Plandatum

20.10.2025 (Satzungsbeschluss)
30.06.2025 (Entwurf)
27.01.2025 (Entwurf)
01.07.2024 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/04
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.06.2025 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.


A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

- 1.2  Abgrenzung von Baugebietsteilen mit unterschiedlichem Höhenbezugspunkt zur Bemessung der maximalen Höhe der Photovoltaikmodule sowie von Wand- und Firsthöhen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  **SO**
Freiflächen-Photovoltaikanlage
und Batteriegraustromspeicher Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO,
Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage
und Batteriegraustromspeicher

2.1.1 Zulässig sind

- die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen ohne Beton-Fundamente zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie sowie
- die Errichtung und der Betrieb eines Batteriegraustromspeichers mit einer Grundfläche von max. 80 m²

einschließlich der für den Betrieb zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Trafo-, Wechselrichter- und Lagergebäude sowie Batteriespeicher).

- 2.1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sondergebiets nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.


3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,5** maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
(Für die Module wird die GRZ bezogen auf die vertikal projizierte Modulfläche. Bemessungsgrundlage der GRZ ist die als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche gem. Festsetzung A 2.1).

- 3.1.1 Der Abstand der Modulreihen zueinander muss mindestens 3 m, bezogen auf die vertikal projizierte Modulfläche, betragen.

- 3.1.2 Für Trafogebäude ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig. Für sonstige Nebengebäude ist je Gebäude eine maximale Grundfläche von 160 m² zulässig. In der Summe aller Gebäude darf eine Grundfläche von 265 m² nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Festsetzung A 3.1 ist zu beachten.

- 3.1.3 Die maximale GRZ gem. Festsetzung A 3.1 darf für Stellplätze und ihre Zufahrten um max. 70 qm überschritten werden.

- 3.2  **477,9** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe sowie der max. Höhe der Photovoltaik-Module, z. B. 477,9 m ü. NHN

- 3.3 Für das außerhalb der Baugrenzen zulässige Trafogebäude gilt eine Höhenkote von max. 478,10 m ü. NHN.

- 3.4 Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Module, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 3.2 bis zum höchsten Punkt der schräg gestellten Photovoltaik-Module beträgt max. 3,0 m. Die Bodenfreiheit der Photovoltaik-Module, gemessen von der tatsächlichen Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Photovoltaik-Module beträgt min. 0,8 m.

- 3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe des Batteriegraustromspeichers, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 3.2 beträgt max. 3,1 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.6 Die maximal zulässige Wandhöhe der Nebenanlagen nach A 3.1.2, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 3.2, beträgt 3,1 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.7 Die maximal zulässige Firsthöhe der Nebenanlagen nach A 3.1.2, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 3.2, beträgt 3,5 m. Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß Festsetzung A 3.2 bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Einebnung des Geländes auf den festgesetzten Höhenpunkt gem. Festsetzung A 3.2.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen ist ein Trafogebäude. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie


5.2  Bereich für Einfahrt bzw. Ausfahrt

Die Einfahrt bzw. Ausfahrt zu dem Baugrundstück ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig. Die Breite der westlichen Einfahrt bzw. Ausfahrt darf max. 3,5 m und die Breite der östlichen Einfahrt max. 8 m betragen.

5.3 Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.

6 Grünordnung

6.1 Die Fläche unter und zwischen den Photovoltaikmodulen ist als extensiv genutzte, blütenreiche Wiesenfläche (Biotoptyp Nr. G212 nach BayKompV) durch Ansaat (Saatgutübertragung) auszubilden und dauerhaft extensiv ohne Düngung und ohne Herbizideinsatz durch ein- bis zweimalige insektenfreundliche Mahd, Schnitthöhe 10 cm, abschnittsweise pro Jahr zu pflegen. Die erste Mahd im Jahr ist ab dem 15.06. durchzuführen und das Mähgut ist zu entfernen.

6.2  Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen.

6.3  zu pflanzender Baum

Es sind folgende Arten zu verwenden.
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.

6.4 

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche ist eine Zufahrt zu den Photovoltaikmodulen mit einer Breite von max. 3,5 m, ein Stellplatz sowie eine Trafostation mit einer Grundfläche von max. 8 m² zulässig. Die Trafostation ist in möglichst großem Abstand zu den Stämmen der zu erhaltenden Bäume gem. Festsetzung A 6.2 zu positionieren.

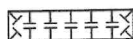
6.5 Mindestpflanzqualitäten für Pflanzungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Festsetzung A 7.1:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind autochthone standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen sind autochthone standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 200 bis 250 cm zu verwenden.

6.6 Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bestandsbäume gemäß Festsetzung A 6.2 sind mindestens in Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm nachzupflanzen.

7 Natur- und Artenschutz, Ausgleichsflächen

7.1



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1.1



Anlegen einer 2-reihigen Wildgehölzhecke in einer Breite von insgesamt 5 m. Der Abstand der Reihen muss mindestens 2 m, der Pflanzabstand in der Reihe mindestens 1,5 m betragen.

Die Hecke ist frühestens 10 Jahre nach Pflanzung abschnittsweise auf den Stock zu setzen, die auf den Stock zu setzende Gesamtlänge der Hecke darf ein Drittel nicht überschreiten. Verjüngungsschnitte sowie bedarfsgerechte (seitliche) Pflegeschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrut- und Vegetationszeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Das Heckenschnittgut ist abzufahren.

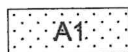
7.1.2



Anlegen eines 2 m breiten blütenreichen Wiesensaums, Ansaat mit autochthonem Saatgut (z. B. Saatmischungen von Rieger-Hofmann GmbH „Blumenwiese“ oder „Schmetterlings-Wildbienen-Saum“.) Es ist darauf zu achten, dass die Saatgutmischung u.a. Korbblütler enthält.

Der Wiesensaum ist jährlich durch 1-schürige, insektenfreundliche Mahd, Schnitthöhe 10 cm, zu pflegen und das Mähgut zu entfernen. Die Mahd ist zwischen Spätsommer und Herbst durchzuführen.

7.1.3



Anlegen von Sonderstrukturen: Bereich von 25 qm Größe mit Lesesteinhaufen, kiesigen Sandflächen/haufen, Baumstubben, Totholzhaufen. Die Flächen können um max. 2 m verschoben werden.

Die Bereiche sind dauerhaft und regelmäßig durch entsprechende Pflegeeingriffe von aufkommendem Bewuchs freizuhalten.

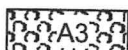
7.1.4



Anlegen offener Bodenstellen als kiesiger Sandrohboden. Je Fläche ist mindestens zwei Drittel der Fläche mit feinkörnigem Sandboden vorzusehen, das übrige Drittel ist mit kiesigem Material mit einem Korndurchmesser von ca. 1 cm zu vermischen.

Die Bereiche sind dauerhaft und regelmäßig durch entsprechende Pflegeeingriffe von aufkommendem Bewuchs freizuhalten.

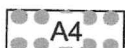
7.1.5



Anlegen einer Obstbaumreihe mit Pflanzabstand von jeweils 15 m mit einzelnen Dornensträuchern im lockeren Verbund, dazwischen Krautsaum.

Der Krautsaum ist in einem zeitlichen Abstand von jeweils 2-3 Jahren durch insektenfreundliche Mahd, Schnitthöhe 10 cm, zu pflegen und das Mähgut zu entfernen. Im Falle von Verbuschung des Krautsaumes ist eine jährliche, insektenfreundliche Mahd zwischen Spätsommer und Herbst zulässig.

7.1.6



Erhalt der bestehenden Bepflanzung, nach 5 Jahren Anlegen einer Wildgehölzhecke gemäß Festsetzung A 7.1.1.

Für die Errichtung des Zauns ist eine Rodung bestehender Gehölze bis zu einer Tiefe von 0,65 m ab östlicher Grundstücksgrenze zulässig.

7.1.7 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 10 künstliche Nistkästen für Sperlinge anzubringen. Die Nistkästen sind nicht an der Wetterseite, ohne zu starke direkte Besonnung sowie in einer Mindesthöhe von 3,00 m, beispielsweise unterhalb der Modultische oder an geeigneten Nebenanlagen, anzubringen.

7.2 Umsetzung

7.2.1 Die gesamte Fläche des Plangebietes ist außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu roden und invasive Neophyten vollständig zu entfernen. Dies gilt nicht für die Fläche gem. Festsetzung A 7.1.6.

7.2.2 Nach der Entfernung der vorhandenen Vegetation einschließlich Grasnarbe und invasive Neophyten ist der Boden vorzubereiten, zu lockern, zu ebnen und die Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen A 7.1.1 – 7.1.5 und 7.1.7 unmittelbar nach Errichtung der PV-Freiflächenanlage umzusetzen.

7.2.3 Fünf Jahre nach der Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen A 7.1.1 – 7.1.5 und 7.1.7 ist außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar die bestehende Bepflanzung auf der Fläche gem. Festsetzung A 7.1.6 zu entfernen und nach den Regelungen gemäß Festsetzung A 7.1.1 anzulegen.

- 7.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darf nicht überbaut, überstellt oder befestigt werden. Hiervon ausgenommen ist die Einfriedung.

8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einer Höhe von max. 2,0 m über natürlichem Gelände und mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen. Sie sind mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und in dunklen Farbtönen, z. B. dunkelgrün, anthrazit, auszuführen.

9 Werbeanlagen und Beleuchtung

- 9.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schautafel im Bereich der Anlageneinfahrten nicht zulässig. Die zulässige Schautafel darf eine Fläche von max. 3 qm haben. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig.

10 Immissionsschutz


- 10.1  Lärmschutzwand (Anforderungen an die Höhe gemäß Festsetzung A 10.6). Die Wand ist zu begrünen.
- 10.2 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten.
- 10.3 Die Beurteilungspegel sämtlicher von der geplanten Anlage ausgehender Geräuschemissionen dürfen an den nachfolgend genannten Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten.

Tabelle: Zulässige Immissionsrichtwertanteile nach TA Lärm

Immissionsort	Einstufung	Immissionsrichtwertanteil (IRWA) in dB(A)	
		Tags (06:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
Hirschplanallee 15 85764 Oberschleißheim	WA	49	34
Hirschplanallee 17 85764 Oberschleißheim	WA	49	34
Hirschplanallee 16 85764 Oberschleißheim	MI/ MD	54	39
Hirschplanallee 34 85764 Oberschleißheim	MI/ MD	54	-

- 10.4 Die nachfolgend genannten Schallleistungspegel je Anlagenteil dürfen beim Betrieb des Solarparks nicht überschritten werden. Andernfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung, wie z. B. eine Einhausung der schalltechnisch relevanten Anlagenteile erforderlich.

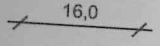
Tabelle: maximale Schallleistungspegel

Anlagenteil	Maximaler Schallleistungspegel LWA
Transformator	69 dB(A)
11 Wechselrichter	Je 69 dB(A)
Batteriespeicher (Abstrahlung Klimagerät)	94 dB(A)
Batteriespeicher (andere Abstrahlrichtungen)	85,1 dB(A)
Batteriespeicher (Wechselrichter)	74 dB(A)
Batteriespeicher (Transformator)	69 dB(A)

- 10.5 Für den Batteriespeicher stehen drei mögliche Positionen zur Auswahl (Position 1 im Südosten, Position 2 im Westen mittig der Anlage und Position 3 im Nordosten). Dabei ist das Klimagerät des Batteriespeichers bei den Positionen 1 und 2 nach Osten und bei den Position 3 nach Westen auszurichten.
- 10.6 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.
- 10.7 Die Geräusche der Anlagenteile dürfen keine tieffrequenten Geräuschanteile nach DIN 45680 aufweisen.
- 10.8 Sämtliche lärm erzeugende Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden.
- 10.9 Die in der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 2024-105815-01-Revb der IFB Eigenschenk GmbH vom 21.07.2025 herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Abweichungen sind zulässig, sofern sichergestellt ist, dass diese keine nachteiligen Lärmimmissionen bedingen.


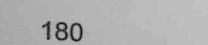

9
9.1

11 Bemaßung

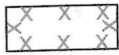
11.1  Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

9.2

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 180  Flurstücksnummer, z. B. 180
- 3  bestehende Bebauung

10

- 4 † bestehendes Feldkreuz
- 5 $\oplus_{477,59}$ Höhenkote bestehendes Gelände in Meter über Normalhöhen-Null, z. B. 477,59 m ü. NHN 11
- 6  Altlastenverdachtsfläche
- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Oberschleißheim in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen: 12
- Abstandsflächensatzung
 - Garagen- und Stellplatzsatzung
 - Baumschutzverordnung
- Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 8 Grünordnung
- 8.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

- 8.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Alnus incana (Grau-Erle)
 Alnus spaethii (Purpur-Erle)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Malus silvestris (Holz-Apfelbaum)
 Populus tremula (Zitter-Pappel)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Sorbus domestica (Speierling)
 Sorbus torminalis (Elsbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
 Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Crataegus monogyna – (Eingrifflicher Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Rosa canina (Hecken-Rose)
 Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
 Rosa villosa (Apfel-Rose)
 Rubus fruticosus (Echte Brombeere)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9 Artenschutz

- 9.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

14

- 9.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

15

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

16

10 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay-

erische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

11 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Freiflächenphotovoltaikanlage grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z. B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden.

12 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“). Eine Einschränkung für die geplante Nutzung ergibt sich nicht.

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.

Es 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.

13 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Kann bei den Rammprofilen von PV-Anlagen nicht ausgeschlossen werden, dass diese ganz oder zeitweise im Grund- oder Stauwasserbereich liegen, ist für die Gründung nur eine zinkfreie Alternative wie Aluminium, Edelstahl, unverzinkter Stahl, Cortenstahl o.ä. zulässig.

Alternativ sind auch speziell verzinkte Profile mit wirkstabilen Zink-Aluminium-Magnesium-Korrosionsschutzlegierungen (Magnelis o.ä.) dann zulässig, wenn über ein Bodengutachten und ein Hersteller-Zertifikat zur ZAM-Legierung folgende Nachweise erbracht werden:

- unter den vor Ort gegebenen Grundwasser- und Bodenverhältnissen werden die Vorgaben (Vorsorgewerte, zulässige Zusatzbelastung) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten;
- unter den gegebenen Standortbedingungen ist die Korrosionsbeständigkeit der Schutzlegierungen so hoch bzw. die Zinkfreisetzung so minimiert, dass die zulässigen zusätzlichen jährlichen Frachten von Zink über alle Wirkungspfade in den Boden gemäß BBodSchV sowohl in der ungesättigten Zone als auch im Grundwasserschwankungsbereich nicht überschritten werden.

Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.

Durch Überstand der PV-Module über die Ramppfosten ist die Bodenfeuchte im Bereich der Ramppfosten gering zu halten.

Durch eine Geländemodellierung ist der Oberflächenabfluss von den Ramppfosten fern zu halten, um die Bodenfeuchte im Bereich der Ramppfosten gering zu halten.

Durch die Wahl der Verankerung (Minimierung der Bodenberührfläche) und den Einsatz von optimierten Materialien (Aluminium, Corten-Stahl, Korrosionsschutz aus Zink-Aluminium-Magnesium-Legierungen, etc.) ist der Zinkeintrag zu minimieren.

Der Eigentümer ist über die mögliche zusätzliche Zinkbelastung zu informieren. Nach einer vereinfachten Bodenkartierung ist die stoffliche Vorbelastung zu bestimmen und als Zielwert für den Rückbau festzulegen.

Der Rückbau der Anlagen ist bodenkundlich zu begleiten. Der dokumentierte Ausgangszustand ist wiederherzustellen.

14 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.

15 Wasserschutz

Das Waschen der Moduloberflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätzen erfolgen.

Der Eintrag von Zink ist durch geeignete Mittel zu reduzieren. Z. B. kann im Kontaktbereich zwischen Boden und verzinkten Stahlprofilen die Bodenfeuchte minimiert werden.

16 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.

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 wasser-gefährdenden Stoffen (z. B. Batterien, etc.) umgegangen wird, ist vom Landratsamt München zu prüfen.

- 17 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Bauamt Gemeinde Oberschleißheim, Mittenheimer Str. 62, 85764 Oberschleißheim

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Oberschleißheim, den 04. Dez. 2025

Markus Böck

Markus Böck, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Werkausschuss hat in der Sitzung vom 27.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2024 hat in der Zeit vom 21.08.2024 bis 25.09.2024 durch Veröffentlichung im Internet sowie durch eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2024 hat in der Zeit vom 21.08.2024 bis 25.09.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 eingeholt.
6. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2025 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2025 bis 29.08.2025 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
7. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2025 bis 29.08.2025 erneut eingeholt.
8. Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Beschluss des Bau- und Werksausschusses vom 20.10.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Oberschleißheim, den 04. Dez. 2025

Markus Böck

Markus Böck, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt



(Siegel)

Oberschleißheim, den 04. Dez. 2025

Markus Böck

Markus Böck, Erster Bürgermeister

10.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10. Dez. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan wird seit diesem Tag im Internet zur Einsicht zur Verfügung gestellt, zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Oberschleißheim, den

10. Dez. 2025

Markus Böck

Böck

Markus Böck, Erster Bürgermeister