

**Oberschleißheim, Landkreis München**  
**32. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**„Freiflächen Photovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich**  
**Hirschplanallee“**  
**- Umweltbericht -**

**Fassung zum 21.10.2025 – Feststellung -**

---

Umweltbericht Grünordnung	Büro für Landschafts- und Ortsplanung, Tietz & Partner GmbH Margarethe Waubke, Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin Leinthalstraße 11 in 80 939 München Tel.: 089 – 7000 93 71, - 72
Bebauungsplan	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung .....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter (aus dem Umweltbericht zum BP 89).....</b>	<b>3</b>
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter (aus dem Umweltbericht zum BP 89).....	5
<b>5.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Artenschutz / Potentialabschätzung .....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen .....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring.....</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen herangezogen wurden .....</b>	<b>11</b>

## **1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage**

Der Gemeinderat Oberschleißheim hat am 28.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 32. Änderung des Flächennutzungsplans "Freiflächen Photovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee" gefasst.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 89 geändert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB maßgebend. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind der städtebaulichen Begründung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum zu entnehmen. Grundlage dieses Umweltberichtes ist die 32. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung zum 21.10.2025 nebst Begründung.

Die Bestandteile des vorliegenden Umweltberichtes nach § 2, Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB entsprechen den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der BauGB-Novellierung vom Mai 2017.

## **2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele**

Die Art der Nutzung ist gemäß §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Freiflächen Photovoltaikanlage und Batteriegestromspeicher" festgesetzt.

Bezüglich der Planungsinhalte wird auf die städtebauliche Begründung, hier insbesondere Kapitel 5 "Planinhalte" mit seinen Unterkapiteln verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden.

## **3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

### **Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen**

- UVP-Gesetz
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Wasserhaushaltsgesetz
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

### **Schutzgebiets-Verordnungen**

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

### Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan Gemeinde Oberschleißheim

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor.

### Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München

## 4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter (aus dem Umweltbericht zum BP 89)

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hirschplanallee, östlich der Kläranlage und südlich befindet sich die Metallverwertung München.



Abb. 1: Luftbild BayernAtlas

Auf der nachfolgenden „Bestandskarte Grünordnung“, die für den Umweltbericht des Bebauungsplanes erarbeitet wurde sind die Biotop- / Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste dargestellt. Grundlage ist die aktuelle Vermessung vom 26.01.2024.

Abb.2:



nächste Seite Abb. 3:

Gemeinde Oberschleißheim  
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage  
östlich der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee"





734

Bestandskarte Grünordnung  
Biotop- und Nutzungstypen

B313	=	170 qm x WP 12	=	2.040 WP
B312	=	1.450 qm x WP 9	=	13.050 WP
B52	=	5.040 qm x WP 3	=	15.120 WP
K11	=	6.260 qm x WP 4	=	25.040 WP
V332	=	1.415 qm x WP 3	=	4.245 WP
Summe Wertpunkte Bestand			=	59.495 WP

WP = Wertpunkte gem. Biotopwertliste Bayerische Kompensationsverordnung  
G212 = Code Biotop-/Nutzungstyp (BNT) gemäß Biotopwertliste





Legende sonstige Plandarstellungen

-  Geltungsbereich = 15.708 qm
-  Bordstein / Kanten / Fundamente
-  vorhandener Maschendrahtzaun
-  Kiesauffüllungen




Legende Biotop- und Nutzungstypen


Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzstrukturen

-  B141 Schnitthecke aus Liguster: einheimisch / standortgerecht WP5  
77 qm kein Eingriff 0 WP
-  B313 Einzelbäume, Baumreihen /-gruppen: einheimisch / standortgerecht  
alte Ausprägung: Buche, Winterlinden, Kastanie, Walnuss  
WP 12 / Eingriff in Baumreihe im Norden 170 qm x 12 WP = 2.040 WP
-  B312 Einzelbäume, Baumreihen /-gruppen: einheimisch / standortgerecht  
mittlere Ausprägung: Weiden, Birken, Haselnüsse WP9 / 13.050 WP
-  B52 / B531 Cornus sanguinea-Monokultur ohne Unterwuchs -  
mittlere Ausprägung WP3 / 15.120 WP

Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren

-  K11 artenarme Säume / Staudenfluren: hypertrophe Brennesel-  
Neophyten-Staudenfluren (Goldrute, Springkraut) WP4 / 25.040 WP

Verkehrsflächen

-  V332 Rad- / Fuß/ Wirtschaftswege bewachsen / Grünwege WP3 / 4.245 WP

Siedlungsbereich, Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete

-  X3 / 800 qm Sondergebiet / ehemalige Gärtnerei WP0

WP = Wertpunkte gem. Biotopwertliste Bayerische Kompensationsverordnung

Grünordnung  
Büro für Landschafts- und Ortsplanung  
Tietz & Partner GmbH  
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Leinthalstraße 11 in 80 939 München Tel.: 089 7000 93 72; Fax.: - 73  
m.waubke@planbuero-tietz.de


Stand: 11.06.2024

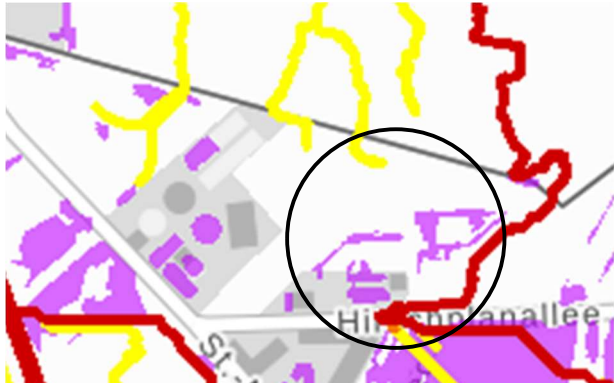


#### 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter (aus dem Umweltbericht zum BP 89)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form und verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Tabelle 1:

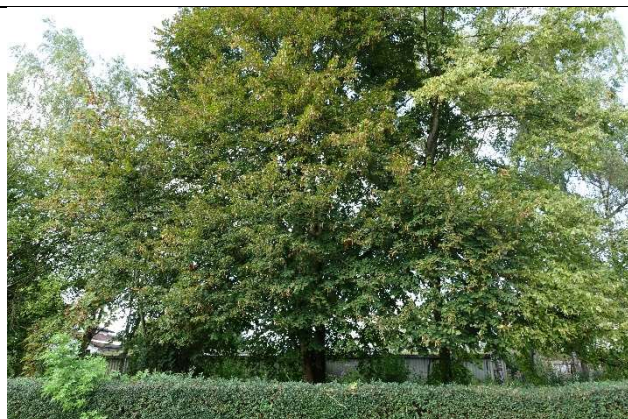
Schutzgut	Beschreibung	<b>A) Bewertung</b> <b>B) Bau- und anlagebedingte Auswirkungen</b> <b>C) Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b> <b>Biotoptypen / Vegetation</b>	<p>Ehemaliges Gärtnereigelände. Flächig Hartriegel 6m Höhe ohne Bodenvegetation; Weiden, Brennessel-Sukzession, Springkraut; Große Haselnuss-Büsche; Artenarme Säume; Grünwege, Gebäude.</p> <p>Baumbestand im Süden. Buche, Linden, Birke.  <b>Siehe Bestandskarte Grünordnung</b></p>	<p>A) hohe Bedeutung bei den standortgerechten Bäumen mit mittlerer und alter Ausprägung; eher geringe Bedeutung bei den Ruderalflächen (Brennessel, Neophyten wie Springkraut und Goldrute) sowie bei den Grünwegen. Ebenso geringe Bedeutung bei der flächigen Hartriegel-Monokultur ohne Unterwuchs.</p> <p>B) Erhalt von alten Bäumen im Süden; temporärer Erhalt der Eingrünung aus Hartriegel im Südosten (Artenschutz) Entfernung der Fremdkörper und Fundamente, Sockel, Zäune etc.: Grundplanie / Egalisierung der Oberfläche, Anpassung an den Geländeverlauf.</p> <p>C) <b>Siehe Karte Eingriffsregelung / Grünordnung</b></p>
<b>Geomorphologie</b> Geologische Haupteinheit = Quartär Geologische Einheit = hochwürmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter (Niederterrasse). Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig <b>Boden Abb. 4:</b>	 <p>Bodentyp Nr.21: Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke.  Quelle: Bayernatlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000  Hinweis: Bodentyp Nr. 21 ursprünglich, durch die ehem. Nutzung als Gärtnerei stark verändert und überprägt.  Quelle: UmweltAtlas Bayern, digitale Geologische Karte 1:25.000 / Bodenkarte  <b>Altlasten</b>  Das Grundstück FINr. 180, Gemarkung Oberschleißheim, ist im Kataster nach Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.</p>	<p>A) Vorhandensein verschiedenster Kanten, Mauern, Betonsockeln; starke Veränderung des ursprünglichen Bodens.</p> <p>B) Entfernung der Fremdkörper und Fundamente, Sockel, Zäune etc.; Grundplanie / Egalisierung der Oberfläche, Anpassung an den Geländeverlauf</p> <p>C) Altlastenverdacht: Verbleib des vorhandenen Bodenmaterials vor Ort, einschließlich der kiesigen Bereiche (Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“). Eine Einschränkung für die geplante Nutzung ergibt sich nicht.</p>

Schutzgut	Beschreibung	A) Bewertung B) Bau- und anlagebedingte Auswirkungen C) Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen
<b>Wasser / Grundwasser / Oberflächenabfluss Abb. 5</b>  <p>Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (LfU Bayern): Pot. Fließwege bei Starkregen: gelb mäßiger, und rot starker Abfluss. Pinke Bereiche = Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche. Lage in einem Aufstauereich / Geländesenke (Teile des Geländes). Es ist kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, kein Fließgewässer betroffen. Lage außerhalb wassersensibler Bereiche.</p>		<p>A) Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung; keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung</p> <p>B) geringe Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung, da</p> <p>C) Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone</p>
<b>Klima und Lufthygiene</b>	Gebiet mit lokaler Klimaausgleichsfunktion	<p>A) lokalklimatische Bedeutung</p> <p>B) es ist von einer geringen zusätzlichen Erwärmung auszugehen; es kommt zu keiner direkten Versiegelung, aber zu einer Verschattung durch die Modulreihen. Die GRZ beträgt 0,5.</p> <p>C) Weitestgehender Erhalt der standortgerechten Bäume alter und mittlerer Ausprägung; weitere qualifizierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung.</p>
<b>Landschaftsbild und Erholungsseignung</b>	Lage östlich der Kläranlage, nördlich der Metallverwertung München; umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Örtliche Erholungsnutzung eher gering.	<p>A) mittlere Bedeutung für das Ortsbild, da die Fläche vorwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Im westlichen Nahbereich befindet sich die eingegründete gemeindliche Kläranlage.</p> <p>B) Nur lokal beschränkte Bedeutung für die 300 m entfernte Nachbarschaft. Bauzeit ca. 2-3 Monate.</p> <p>C) Weitestgehender Erhalt der alten Bäume; weitere qualifizierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes.</p>
<b>Schutz Menschen / Gesundheit Immissionsschutz</b>	Lage rd. 300 / 320 m entfernt von Wohnbebauung im Osten und Süden.	<p>Eine <u>schalltechnische Untersuchung</u> des Ingenieur-büro „IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrags Nr. 2024-105815-Revb vom 21.07.2025 liegt vor. 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.</p> <p>Das <u>Blendgutachten</u> erstellt durch Müller-BBM, Bericht Nr. M183554/01, vom 16. 14.2025, ist als Anlage Teil der Begründung. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Beurteilungskriterien gemäß LAI Licht-Richtlinie [3] in Bezug auf Blendwirkungen an der Wohnbebauung überall eingehalten werden können.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Plangebiet oder Umfeld kommen keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. (Quelle: BayernAtlas)	<p>A) keine Beeinträchtigung angenommen.</p> <p>B) keine Auswirkungen.</p>
<b>Wirkungsgefüge untereinander</b>	keine	<p>A) geringe Bedeutung</p> <p>B) geringe Auswirkungen angenommen</p>





1 Baumbestand im Süden, Hirschplanallee



2 große Rotbuche im Südwesten mit Marterl



3 Wiesenwege



4 Flächige Springkrautentwicklung.



5 Flächiger Bereich Cornus sanguinea



6 Cornus sanguinea ohne Unterwuchs



7 Baumgruppen mittlerer Ausprägung



8 Gebäude ruine



## **5. Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden auch innerhalb der 32. Flächennutzungsplan-Änderung folgende flächigen Darstellung aus dem BP 89 übernommen:

- Bäume vorhanden (Hinweis)
- Bäume geplant (Hinweis)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### **Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Eine schalltechnische Untersuchung ist veranlasst, die Ergebnisse sind eingearbeitet.

Erschütterungen und weitere Belästigungen sind durch die Errichtung der Modulreihen während der Bauphase (2-3 Monate) in sehr geringem Umfang zu erwarten.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.**

Hierzu liegen bisher keine Angaben vor. Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis zuständig, hier gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.

### **Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Es sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung natürlicher Ressourcen**

Eine wesentliche Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete kommt nach derzeitigem Stand nicht in Betracht.

### **Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Siehe hierzu das Kapitel 6.5 "Klimaschutz, Klimaanpassung" der städtebaulichen Begründung.

Die Anlage ist ein Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Gegenüber den Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des Geltungsbereichs mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

## **6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden**

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes im Bereich der Zufahrten zu geringfügigen Flächenversiegelungen. Allerdings bestehen derzeit auch schon Versiegelungen – siehe hierzu **Abb. 3 auf Seite 4 Bestandskarte Grünordnung (zum Bebauungsplan)**

Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

## **7. Artenschutz / Potentialabschätzung**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, Bearbeiterin Frau Annika Schyschka durchgeführt. Sie ist als Anlage der 32. Flächennutzungsplan-Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 89 beigelegt.



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.“

## **8. Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen**

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft BNatSchG dar. Der Bedarf für die Ausgleichsfläche wurde in Anlehnung an den Leitfaden (Fassung 12/2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt. Die Beurteilung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es den Ausgleichsbedarf innerhalb des Geltungsbereichs der 32. Flächennutzungsplan-Änderung zu decken. Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 89 erarbeitenden Ausgleichsflächen werden ebenfalls in der 32. Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt. Der gesamte Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt. Die Flächen für landschaftliche Maßnahmen betragen 0,40 ha, das entspricht 25,4 % des Geltungsbereichs. Die detaillierte Bearbeitung der Eingriffsregelung ist innerhalb des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 89 aufgeführt.

## **9. Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring**

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Die Gärtnereibrache würde kurz- bis mittelfristig bestehen bleiben. Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplan-Änderung würde ein Beitrag zum Ausbau der Nutzung von regenerativen Energien entfallen. Mittelfristig könnten sich Neophyten wie Springkraut und Goldrute weiter ausbreiten; auch der dominante Hartriegel würde sich noch großflächiger durchsetzen.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Siehe Kapitel 7 „Alternativen“ der städtebaulichen Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung: Für den Standort spricht, dass keine landwirtschaftliche Fläche betroffen ist, sondern dass es sich aufgrund der gewerblichen Vornutzung um die Reaktivierung einer Brachfläche handelt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Stadt zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nach Durchführung der Planung zu überwachen, wird die Gemeinde ein Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Begehung und Bewertung vornehmen. Die Prüfungen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

## 10. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim
- Regionalplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- BayernAtlas
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem

Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar.

## 11. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Hirschplanelle und im direkten Nahbereich der westlich gelegenen Kläranlage und der im Süden befindlichen Metallverwertung München. Zwischen Kläranlage und Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftliches Grundstück. Ebenso grenzen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Auf den ersten Blick auf das Luftbild erscheint das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei „zugewachsen“, Die Bestandserhebung nach den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ergab ein Mosaik aus nährstoffreichen Ruderalflächen mit Neophytensukzession (Springkraut / Goldrute), einer flächigen „Monokultur“ aus Hartriegel ohne jeglichen Unterwuchs, Grünwegen, kiesigen Stellen, Mauern / Kanten / Zaunfundamenten und Gebäuden wie Garagen, ehem. Schafstall sowie Gebäuderuinen.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereiches der 32. Flächennutzungsplan-Änderung gedeckt werden. Gleichzeitig können die artenschutzrechtlichen Belange erfüllt werden (separates Dokument vom 29.01.2025 bearbeitet von A. Schyschka, PV-München).

Die unterschiedlichsten Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 89 wurden auf die Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung übertragen:

- Bäume vorhanden (Hinweis)
- Bäume geplant (Hinweis)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen ist bei den meisten Schutzgütern mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen.

München, Fassung zum 21.10.2025 (Feststellung)



.....  
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

## **12. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen herangezogen wurden**

Leitfaden Bau - und landesplanerische Behandlung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen. Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Stand 10.12.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2012): Karte der potenziell natürlichen Vegetation Bayerns. Übersichtskarte mit Erläuterungen. Umwelt Spezial.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe: [www.lfu.bayern.de/natur](http://www.lfu.bayern.de/natur).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

(Hrsg.) (2003 / 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden. 2. Auflage, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND

VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. 2. Auflage, München.

Onlinequellen:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm) und UmweltAtlas

[fisnat.bayern.de/finweb/](http://fisnat.bayern.de/finweb/) = Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> = BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern