

Oberschleißheim, Landkreis München
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89
„Freiflächen Photovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich
Hirschplanallee“

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 89 -

Fassung zum **27.01.2025 – Entwurf -**

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

1.	Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage	2
2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele.....	2
3.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	2
4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter.....	3
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	5
5.	Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
6.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden	9
7.	Artenschutz / Potentialabschätzung	9
8.	Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen	10
9.	Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring.....	13
10.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
11.	Zusammenfassung.....	13
12.	Anlagen – Seite 4 und 12 (auch als separates pdf vorhanden).....	14
13.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen herangezogen wurden	14

1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage

Der Bau- und Werkausschuss Oberschleißheim hat am 27.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen Photovoltaikanlageöstlich der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee" gefasst.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der FNP wird im Parallelverfahren geändert (32. Flächennutzungsplanänderung).

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 des Umweltberichtes ist der Bebauungsplan-Entwurf mit integrierter Grünordnung in der Fassung zum 27.01.2025 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" 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

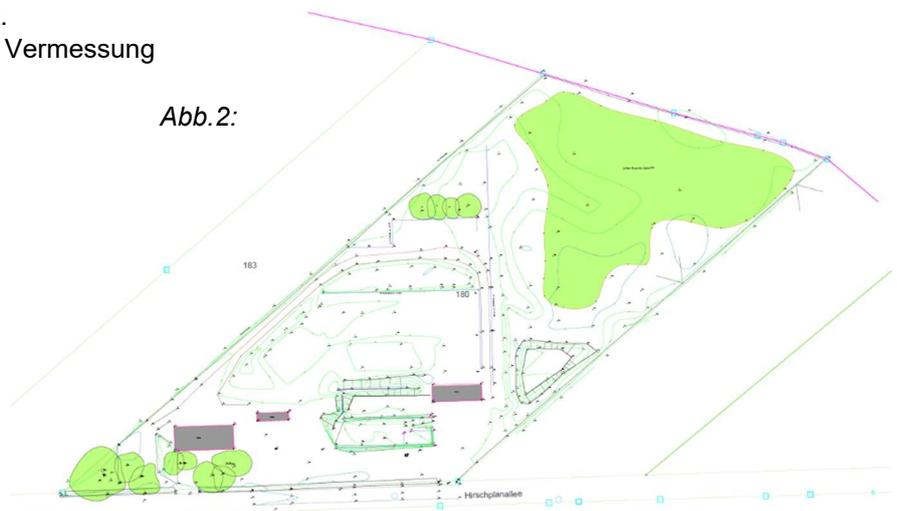
Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hirschplanallee, östlich der Kläranlage und südlich befindet sich die Metallverwertung München.



Abb. 1: Luftbild BayernAtlas

Auf der nachfolgenden „Bestandskarte Grünordnung“ 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 sanguineum-Monokultur ohne Unterwuchs -
mittlere Ausprägung WP3 / 15.120 WP

Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren

-  **K11** artenarme Säume / Staudenfluren: hypertrophe Brennessel-
Neophythen-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 Wauke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
 Leinthalstraße 11 in 80 939 München Tel.: 089 7000 93 72; Fax.: - 73
 m.wauke@planbuero-tietz.de

Stand: 11.06.2024

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

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	A) Bewertung B) Bau- und anlagebedingte Auswirkungen C) Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen
<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume Biotoptypen / Vegetation</p>	<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. Siehe Bestandskarte Grünordnung</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) Siehe Karte Eingriffsregelung / Grünordnung</p>
<p>Geomorphologie Geologische Haupteinheit = Quartär Geologische Einheit = hochwürmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter (Niederterrasse). Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig Boden Abb. 4:</p>	 <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 Altlasten 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>

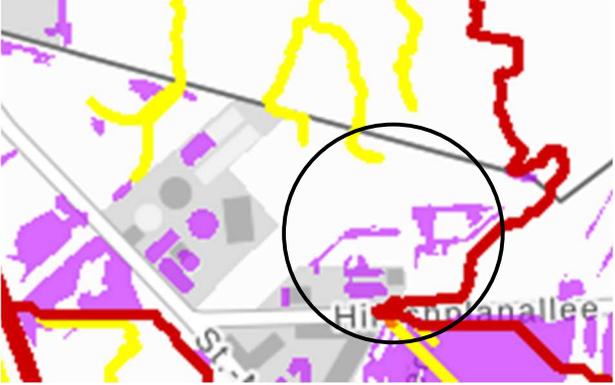
Schutzgut	Beschreibung	A) Bewertung B) Bau- und anlagebedingte Auswirkungen C) Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen
<p>Wasser / Grundwasser / Oberflächenabfluss Abb. 5</p>  <p>Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (LfU Bayern): Pot. Fließwege bei Starkregen: gelb mäßiger, und rot starker 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 B) geringe Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung, da C) Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone</p>
<p>Klima und Lufthygiene</p>	<p>Gebiet mit lokaler Klimaausgleichsfunktion</p>	<p>A) lokalklimatische Bedeutung 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. C) Weitestgehender Erhalt der standortgerechten Bäume alter und mittlerer Ausprägung; weitere qualifizierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung.</p>
<p>Landschaftsbild und Erholungseignung</p>	<p>Lage östlich der Kläranlage, nördlich der Metallverwertung München; umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Örtliche Erholungsnutzung eher gering.</p>	<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. B) Nur lokal beschränkte Bedeutung für die 300 m entfernte Nachbarschaft. Bauzeit ca. 2-3 Monate. C) Weitestgehender Erhalt der alten Bäume; weitere qualifizierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes.</p>
<p>Schutz Menschen / Gesundheit Immissionsschutz</p>	<p>Lage rd. 300 / 320 m entfernt von Wohnbebauung im Osten und Süden.</p>	<p>Eine <u>schalltechnische Untersuchung</u> des Ingenieur-büro „IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrags Nr. 2024-105815-01 vom 19.02.2025 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. 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>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Im Plangebiet oder Umfeld kommen keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. (Quelle: BayernAtlas)</p>	<p>A) keine Beeinträchtigung angenommen. B) keine Auswirkungen.</p>
<p>Wirkungsgefüge untereinander</p>	<p>keine</p>	<p>A) geringe Bedeutung B) geringe Auswirkungen angenommen</p>

Tabelle 2 Fotos

Quelle: M. Waubke am 14.09.2023.



1 Baumbestand im Süden, Hirschplanallee



2 große Rotbuche im Südwesten mit Marlerl



3 Wiesenwege



4 Flächige Springkrautentwicklung.



5 Flächiger Bereich Cornus sanguinea



6 Cornus sanguinea ohne Unterwuchs



7 Baumgruppen mittlerer Ausprägung



8 Gebäuderuine

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

Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Nr. 89 folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen auf den (Umwelt-) Zustand zu vermeiden.

- Festsetzung 6.1 zur Anlage einer extensiven Wiese unter und zwischen den Modulreihen
- Festsetzung 6.2 / 6.4 zum flächigen Erhalt der Baumgruppen im Süden
- Festsetzung 7.1.1 (Eingriff / Ausgleich) zur **qualifizierten und dichten** Eingrünung der Anlage
- Festsetzung 7.1.2 der Wildgehölzhecke (Eingriff / Ausgleich) vorgelagerter extensiver, blütenreicher Wiesenstreifen
- Weitere Festsetzungen zum Artenschutz (7.1.3 bis 7.1.7)

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es aufgrund der Minimierungsmaßnahmen bei allen Schutzgütern zu geringen Umweltauswirkungen.

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

Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht veranlasst, da nicht für erforderlich gehalten.

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 5.8 "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**

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

- Festsetzung 6.1 zur Anlage einer extensiven Wiese unter und zwischen den Modulreihen
- Festsetzung 6.2 zum flächigen Erhalt der Baumgruppen im Süden

7. Artenschutz / Potentialabschätzung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, Bearbeiterin Frau Annika Schyschka durchgeführt.

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 Habitat-Ausstattungen, 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.

Folgende **Herstellung und Pflegemanagement** sind für die einzelnen Ausgleichsflächen vorgesehen:

- Extensive, blütenreiche Wiesenfläche unterhalb der PV-Module:

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.

- 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:

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

- Offene Bodenstellen:

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.

- Krautsaum im Norden:

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.

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.

Im Folgenden wird ein Auszug (Schriftart kursiv) aus den Ausführungen des Leitfadens „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“ wiedergegeben.

Seite 24 ff:

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, werden für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Hinweise gegeben. Diese gelten ausschließlich für Bauleitplanverfahren zu PV-Freiflächenanlagen.

b) Vermeidung und Ausgleich Naturhaushalt

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen soweit wie möglich vermieden werden können. Vermeidungsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich zu sichern (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert im Rahmen der Eingriffsregelung zu bewerten.

aa) Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung (s. Anlage Ausschluss- und Restriktionsflächen)
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)
- 15 cm Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen, durch die dieselbe Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

bb) Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert werden. Werden die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im Optimalfall flächendeckend umgesetzt, können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts komplett vermieden werden.

Unter ökologisch hochwertig gestalteten und gepflegten PV-Freiflächenanlagen sind grundsätzlich Anlagen zu verstehen, auf denen ein extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland entwickelt und gepflegt wird, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212) orientiert ... Darüber hinaus sind ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen erforderlich (s. c Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild).

Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,

- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- standortangepasste Beweidung oder/auch
- Kein Mulchen

....

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Folgende Definitionen gelten hierfür:

Eingriffsfläche = Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ausgangszustand der Eingriffsfläche: Für die Bestimmung des Ausgangszustands der Eingriffsfläche sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zu erfassen.

...“

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es den Ausgleichsbedarf vorrangig innerhalb der PV-Freiflächenanlage zu decken, so dass die vorgenannten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen weitestgehend als Grundlage für die Festsetzungen herangezogen wurden.

Der Ausgangszustand ist kein Intensiv-Acker und kein intensiv genutztes Grünland, so dass eine Bestandserhebung mit der Zuordnung zu den einzelnen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) vorgenommen wurde – siehe hierzu die Abb. 3 auf Seite 4.

Zu Vermeidung und Ausgleich bzgl. Schutzgut Landschaftsbild wird folgendes ausgeführt:

- Situierung der Anlage im Nahbereich der gemeindlichen Kläranlage
- Erhalt wertvoller Einzelbäume im Süden (Festsetzung 6.2 und 6.4)
- Anordnung der Module unter Rücksichtnahme der Topographie (geländeangepasst, leichte Neigung von Süd nach Nord, ca. 70 cm; Anpassung an das Nachbargelände)
- Pflanzung einer Hecke zur Eingrünung Für das Pflanzgut sind ausschließlich gebietseigene Arten zu verwenden. (Festsetzung 7.1.1)
- Herstellung von weiteren naturnahen Strukturelementen wie z.B. blütenreiche Säume im Randbereich der Anlagefläche (Festsetzung 7.1.2)

Der oben bereits zitierte Leitfaden formuliert hier:

...

„Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild können zugleich als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume angerechnet werden, sofern sie die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen...“ Seite 29 4. Abs.

Als Eingriffsfläche ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 15.708 qm angesetzt worden.

Bereits versiegelte Flächen durch Gebäude sind mit 0 WP (Wertpunkten) berechnet worden.

Flächen / Bepflanzung in die nicht eingegriffen werden sind ebenfalls mit 0 WP angesetzt worden.

Für den Bestand ergibt sich eine Summe von 59.495 WP - pro Quadratmeter ergeben sich 3,89 WP – diese wurden auf 4 Wertpunkte pro Quadratmeter aufgerundet.

Ausgleichsbedarf = 31.416 WP

Eingriffsfläche	x Wertpunkte /BNT qm	Eingriffsfläche	x GRZ	= Ausgleichsbedarf
15.708 qm	4 =	62.832	x 0,5	= 31.416 WP

Die Aufwertung der Flächen ist mit 39.085 WP errechnet. Der Überschuss von rd. 7.700 WP erscheint gerechtfertigt, da zum einen die Entwicklungszeit von ca. 5 -10 Jahren für die Herstellung der Eingrünung zu berücksichtigen ist, zum anderen die Eingrünung eine Doppelfunktion erfüllt (Ausgleich Landschaftsbild, Ausgleich weitere Schutzgüter).

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung ist zusammenfassend auf der Abb.6 (aktualisiert zum 27.01.2025), nächste Seite dargestellt.

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

734

Eingriffsregelung / Grünordnung

Biotop- und Nutzungstypen ohne Maßnahmen Artenschutz

B211 (Feldgehölze junge Ausprägung)	=	1.490 qm x WP 6	=	8.940 WP
G212 (mäßig genutztes artenreiche Wiese)	=	645 qm x WP 8	=	5.160 WP
G212 (extensive Wiese unter Modulen)	=	10.560 qm x WP 8	=	84.480 WP
Summe Wertpunkte Planung			=	98.580 WP
abzüglich Bewertung / Wertpunkte Bestand	/.		=	59.495 WP
Aufwertung			=	39.085 WP

Ausgleichsbedarf = 31.416 WP (gerundet 7.670 WP Überschuss)
Die artenschutzrechtlichen Belange und Maßnahmen dienen der Vermeidung und werden innerhalb der Eingriffsregelung nicht angerechnet, zeichnerisch sind sie in den "T-Flächen" enthalten.

Ausgleichsbedarf

= Eingriffsfläche	x Wertpunkte / BNT qm	x GRZ
15.708 qm	x 4 = 62.832	x 0,5 =
(Geltungsbereich)		

31.416 WP Ausgleichsbedarf

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

Legende sonstige Plandarstellungen

-  Geltungsbereich = 15.708 qm
- WP = Wertpunkte gem. Biotopwertliste Bayerische Kompensationsverordnung
- G212 = Code Biotop- /Nutzungstyp (BNT) gemäß Biotopwertliste

Legende Biotop- und Nutzungstypen

- Grünordnerische Festsetzungen
-  Festsetzung 6.1
G212 10.293 qm Fläche innerhalb der Baugrenze, abzgl. Gebäude, z.B. Salbei-Glatthaferwiese extensiv: WP8
 -  Festsetzung 6.2 / 6.4
Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Bepflanzung
 -  zu entfernende Baumreihe (Hinweis)
 -  zu pflanzender Baum Festsetzung 6.3
- Festsetzung Eingriff / Ausgleich
-  Festsetzung 7.1.1
B211 1.490 qm
Wildgehölzhecke / Eingrünung einheimisch / standortgerecht: WP6
 -  Festsetzung 7.1.2
G212 645 qm
extensiver, blütenreicher Wiesenraum: WP8
- Festsetzungen Artenschutz
-  Festsetzung 7.1.3
A1: Sonderstrukturen
 -  Festsetzung 7.1.4
A2: offene Bodenstellen
 -  Festsetzung 7.1.5
A3: Obstbaumreihe, Abstand der Bäume 15m, mit einzelnen Dornenstrüchern, dazwischen Krautsaum, insektenfreundliche Mahd
 -  Festsetzung 7.1.6
A4: Erhalt eines 70m langen und 7m breiten Gehölzstreifens für die Goldammer, nach 5 Jahren wird eine vielfältige Wildgehölzhecke (FS 7.1.1) in einer Breite von 5 m und vorgelager der blütenreiche Wiesenraum angelegt (FS 7.1.2)



9. Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Die Gärtnereibranche würde kurz- bis mittelfristig bestehen bleiben. Bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 zum Flächennutzungsplan.

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 Hirschplanallee 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.

Die Gesamtbewertung des Ist-Zustandes ergibt pro qm 4 Wertpunkte, also eine Einstufung nach BNT von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gem. Biotopwertliste.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es den Ausgleichsbedarf **vorrangig** innerhalb der PV-Freiflächenanlage zu decken und gleichzeitig die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen (separates Dokument, bearbeitet von A. Schyschka, PV-München).

Dazu dienen die unterschiedlichsten Festsetzungen wie die zum Erhalt wertvoller Bereiche (Bäume im Süden) und die Festsetzungen zur Eingrünung mit einer Wildgehölzhecke mit vorgelagertem blütenreichem Wiesensaum, **die zur Einbindung der Anlage in die sie umgebende Landschaft dient**. Die Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind mit einem speziellem Mahdregime **und vorheriger Aushagerung** zu pflegen.

Zusätzlich gibt es Festsetzungen für den Artenschutz: im Norden Obstbäume auf extensiver Wiese mit einzelnen Solitärgehölzen, Offenlandbereiche (offenen Bodenstellen) und Sonderstrukturen. Im Osten ist ein 70 m langer und 7m breiter Gehölzstreifen (meist nur Hartriegel) für 5 Jahre stehen zu lassen (Goldammer) und danach in eine 5 m breite Wildgehölzhecke mit vorgelagertem Wiesensaum anzulegen.

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

München, Fassung zum **27.01.2025 (Entwurf)**



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

12. Anlagen – Seite 4 und 12 (auch als separates pdf vorhanden)

Bestandskarte Grünordnung (Datum 11.06.2024)

Eingriffsregelung / Grünordnung (Datum 11.06.2024, **aktualisiert zum 27.01.2025**)

13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen 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.

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 und UmweltAtlas

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

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