



# Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

## Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

Ihr Zeichen: 4.1-0012/24/FNP  
Oberschleißheim

Ihr Schreiben vom: 22.08.2024

- i m H a u s e -

Unser Zeichen: 4.4.1-dto.  
München, 02.09.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

Herr Bernhard

Landratsamt@ira-m.bayern.de

089 / 6221-2622

123

089 / 6221-44-2622

### 1. Gemeinde Oberschleißheim

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan  
32. Änderung i. d. Fassung vom 02.07.2024 – „Freiflächen Photovoltaikanlage östlich der Kläranlage nördlich der Hirschplanallee“

Bebauungsplan i.d.F. vom  
für das Gebiet

mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 18.09.2024 (intern) (frühzeitige Trägerbeteil. nach BauGB)  
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

### 2. Träger öffentlicher Belange Sachgebiet Immissionsschutz

- 2.1  keine Äußerung
- 2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@ira-m.bayern.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
**KSK München Starnberg Ebersberg**  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
**Postbank München**  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Plangebiet liegt westlich des Hauptortes an der Grenze zu Unterschleißheim. Nach Aussage Planunterlagen handelt es sich um eine Brachfläche, die derzeit nicht bewirtschaftet oder an-derweitig genutzt wird. 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 (Metallverwertung mit Produktionsgebäuden, Büros sowie Lagerhaltung). Westlich des Plangebiets liegt die Kläranlage der Gemeinde Oberschleißheim.

Es ist beabsichtigt, durch rd. 2.200 Module in Reihen mit reiner Südausrichtung eine installierte Leistung von rd. 1.285 kWp zu erreichen. Das Planungsgebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ dargestellt, die Fläche des SO beträgt ca. 1,09 ha.

Die Aussage unter Nr. 6.6 der Begründung zum FNP sowie unter Nr. 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des Umweltberichts (Schutz Menschen / Gesundheit Immissionsschutz) wird auf jetzigem Kenntnisstand **nicht umfänglich geteilt**. Die Aussage (sinngemäß), wonach „aufgrund der Südausrichtung der Module und diese damit nicht auf Wohngebäude gerichtet sind, sei nicht mit Beeinträchtigungen durch Blendungen zu rechnen“, kann so pauschal ohne nähere Begründung nicht getroffen werden, hierzu Folgendes:

Module von Photovoltaikanlagen reflektieren einen Teil des auf sie auftreffenden Sonnenlichts, dadurch können in der Nachbarschaft Blendwirkungen hervorgerufen werden. Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. Ob es in der umliegenden Nachbarschaft (Immissionsorte) im Jahresverlauf zu (relevanten) Blendeinwirkungen kommt, hängt insbesondere von der Lage und Entfernung eines Immissionspunktes zur Anlage (Module), Neigung und Ausrichtung der Module, aber auch von der Größe der gesamten Freiflächen-Anlage ab.

U. Erachtens beträgt der kürzeste Abstand Rand Sondergebiet Photovoltaik zu östlich gelegener Wohnbebauung (BP Nr. 57 – Südlich der Hirschplanallee) ca. 230 Meter. Eine etwaige schutzbedürftige Nutzung des unmittelbar südwestlich gelegenen metallverwertenden Betriebes (z.B. Betriebsleiterwohnung) ist zu berücksichtigen, auch hinsichtlich etwaiger Lärmimmissionen (Trafos, Wechselrichter), im Falle sehr geringer Abstände zueinander.

**Wir empfehlen, im Rahmen der zeitgleich vorliegenden konkreten Planung (Bebauungsplan Nr. 89) das betroffene Areal (Untersuchungsraum) durch ein Fachbüro auf etwaige optische Beeinträchtigungen bewerten und beurteilen zu lassen (Gutachten). Dabei sind alle schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der geplanten Anlage zu identifizieren, auch das Betriebsleitergebäude (Wohnung) des unmittelbar südlich angrenzenden metallverwertenden Betriebes ist einzubeziehen.**

Eventuelle Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs unterliegen anderen Trägern öffentlicher Belange.

Für eine detaillierte Bewertung und Beurteilung durch ein Fachbüro (Gutachten) weisen wir insbesondere auf Nummern 3, 4 und 5 der „**LAI – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen – Anhang 2 – Stand 3.11.2015**“ hin.

Gez.

**Blankard**

Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0012/24/FNP  
Ihr Schreiben vom: 22.08.2024  
Unser Zeichen: 4.4.3./Gr  
München, 08.01.2025

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

Fax:

1. **Gemeinde Oberschleißheim**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

32. Änderung

Bebauungsplan Nr.

Für den Bereich östlich der Kläranlage, nördlich der Hirschplanallee

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

18.09.2024

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1868 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- 2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
- 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
- Einwendungen
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der größte Teil des Plangebiets ist durch unterschiedliche Gehölzstrukturen geprägt. An der südlichen Grundstücksgrenze sowie in der Mitte des Grundstückes befinden sich mehrere Großbäume.

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

Das Planungsvorhaben gehört nicht zu den privilegierten Nutzungen gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Artenschutz:

Ein Vorkommen von Dorngrasmücke, Feldsperling, Stieglitz und Goldammer wurde durch die artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 20.06.2024) nachgewiesen. Um Verbotstatbestände auszuschließen, sollen innerhalb des Plangebiets auf unterschiedlichen Maßnahmenflächen arttypische und sich ergänzende Habitatausstattungen, die die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte innerhalb des Plangebiets weiterhin wahren können, entstehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet als Jagdhabitat und Sommerquartier von Fledermäusen genutzt wird. Potenzielle Sommerquartiere stellen die vorhandenen (Groß-) Bäume im Süden dar, die laut der artenschutzrechtlichen Vorprüfung **noch nach Quartieren untersucht werden müssen**.

**Aus diesem Grund kann die untere Naturschutzbehörde nur eine vorläufige Stellungnahme abgeben.**

**Die untere Naturschutzbehörde schätzt die vorgesehene Fläche aufgrund des Artenschutzes als kritisch ein und empfiehlt auf ggfs. mögliche Alternativflächen auszuweichen. Die Einbindung des Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen.**

Eingriff und Ausgleich:

Der Ausgleichbedarf von 31.416 WP soll vorrangig innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt werden. Eine Aufwertung von insgesamt 39.085 WP wird erreicht.

Die Module werden durch Bäume und Sträucher in einem 5 m breiten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze landwirtschaftlich eingebunden. Der Baumbestand im südwestlichen Teil des Plangebiets bleibt erhalten. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bäume entlang der Hirschplanallee entfallen. Eine Eingrünung nach Süden soll stattdessen mit einer Hecke umgesetzt werden. **Die uNB empfiehlt eine landschaftliche Einbindung, um die PV-Anlagen in das Landschaftsbild zu integrieren.**

Gez.

Schaefer

Anlagen

## Kottermair, Marianne

---

**Von:** Guggeis, Ferdinand (WWA-M) <Ferdinand.Guggeis@wwa-m.bayern.de>  
**Gesendet:** Montag, 23. September 2024 17:11  
**An:** Kottermair, Marianne  
**Betreff:** AW: Teil 1 Bodenbelastungsgutachten VEP 89  
Freiflächenphotovoltaikanlage und 32. Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Frau Kottermair,

vielen Dank für die Gutachten.

Auf Grund der Belastung mit polychlorierte Dibenzodioxine (PCDD) und polychlorierte Dibenzofurane (PCDF) mit > 5 ng I-TEQ/kg empfehlen wir im Bebauungsplan eine Weidenutzung (z.B. Schafe / Ziegen unter PV) auszuschließen. Stattdessen sollte die Fläche gemäht und gemulcht werden, um eine Verbreitung der Stoffe in der Umwelt zu vermeiden. Für die Nutzung als PV-Fläche sehen wir indes keine weitere Einschränkung.

Der Textteil des BP unter Nr. 8 Altlasten sollte geändert werden:

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.~~

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

~~Ferdinand Guggeis~~

Abteilungsleiter ~~Landkreis Dachau und München West~~

~~Baurat, M. Sc.~~

Wasserwirtschaftsamt München

Heßstr. 128

80797 München

~~Telefon: +49(0)89 21233-2740~~

~~Ferdinand.guggeis@wwa-m.bayern.de~~

Hinweis: Unter persönlichen Adressen eingehende E-Mails können vertrauliche Informationen enthalten und werden bei Urlaub/Abwesenheit nicht automatisch weitergeleitet. Wichtige Nachrichten daher bitte immer an [poststelle@wwa-m.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-m.bayern.de) senden.

---

~~Von: Kottermair, Marianne <Marianne.Kottermair@oberschleissheim.de>~~

~~Gesendet: Montag, 23. September 2024 09:24~~

~~An: Guggeis, Ferdinand (WWA-M) <Ferdinand.Guggeis@wwa-m.bayern.de>~~

~~Betreff: WG: Teil 1 Bodenbelastungsgutachten VEP 89 Freiflächenphotovoltaikanlage und 32. Flächennutzungsplanänderung~~

Sehr geehrter ~~Herr Guggeis,~~

anbei wie besprochen anbei das der Gemeinde vorliegende Gutachten.