

Gemeinde

# Oberschleißheim

Lkr. München

Bauleitplan

## 32. Änderung des Flächennutzungsplans Freiflächen Photovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee

Grünordnung / Umweltbericht

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

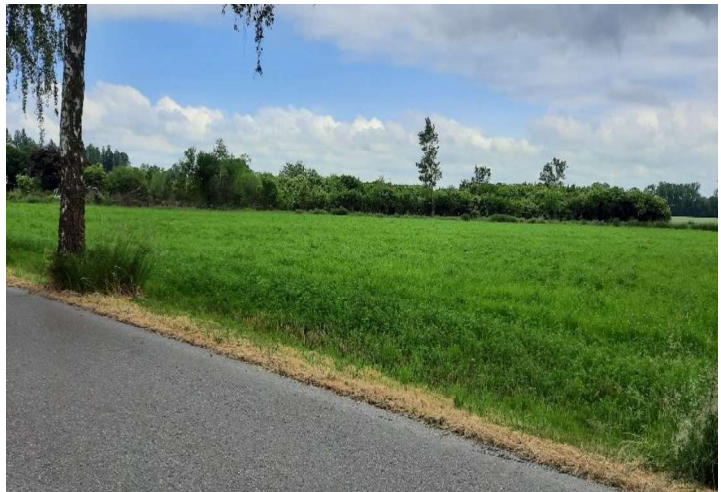
Kastrup

Aktenzeichen

OSH 1-57

Datum

21.10.2025



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

## 1. Vorbemerkung

Am 28.03.2023 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Fl. Nr. 180, Gemarkung Oberschleißheim für eine Freiflächenphotovoltaikanlage beschlossen. Diese wurde als 32. Änderung ins Verfahren gegeben. Im Laufe des Verfahrens wurde beschlossen, neben der Photovoltaikanlage auch einen Batteriegestromspeicher zuzulassen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 180. Er hat eine Größe von 1,57 ha.

Im Parallelverfahren erfolgte mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 27.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Freiflächenphotovoltaikanlage östlich der Kläranlage, nördlich Hirschplanallee“.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage und eines Batteriegestromspeichers zu schaffen und damit einen Beitrag zum Ausbau der Nutzung von regenerativen Energiequellen zu leisten.

Erforderliche natur- und artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die Planung gesichert werden. Beides soll innerhalb des Plangebiets erfolgen.

## 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt. Zudem wurde für die Aufstellung des Bauleitplans eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, ein Schallgutachten sowie ein Blendgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht und in der Begründung dokumentiert.

### Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange kommt zu folgendem Ergebnis: 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.

### Schallschutzgutachten

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrags Nr. 2024-105815-Revb vom 21.07.2025 kommt zum Ergebnis, dass un-

ter 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.

### **Gutachten zur Blendwirkung**

Das Blendgutachten erstellt durch Müller-BBM, Bericht Nr. M183554/01, vom 16.14.2025, kommt zu dem Schluss, dass die Beurteilungskriterien gemäß LAI Licht-Richtlinie [3] in Bezug auf Blendwirkungen an der Wohnbebauung überall eingehalten werden können.

### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie folgt zusammen:

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 Bebauungsplans 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.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 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.

#### 4. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB sowie eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden die Dauer der Veröffentlichung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.

##### **Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde von einem Bürger eine Anregung zur Verlagerung der geplanten Bodenstelle mit Totholz vorgebracht, der nicht gefolgt wurde. Stattdessen wurde ein anderer Standort gewählt.

Das Landratsamt München, Bauen, gab zahlreiche Anregungen die Plandarstellung und Begründung betreffend. Desweiteren wies die Fachstelle auf die Notwendigkeit der Prüfung von Immissionen und Blendwirkung der geplanten Anlage hin und gab zu Bedenken, dass der Standort im gesamtgemeindlichen Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen als nicht geeignet beurteilt sei. Die Gemeinde griff die Anregungen auf und setzte sie in Planänderungen um. Die Eignung der Fläche konnte mit Verweis auf die notwendigerweise geringere Betrachtungstiefe auf gesamtgemeindlicher Ebene plausibel begründet werden.

Das Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, schätzte die vorgesehene Fläche aufgrund des Artenschutzes als kritisch ein und empfahl auf die angrenzende freie Ackerfläche auszuweichen. Zudem wies es darauf hin, dass die Einbindung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen sei. Aufgrund bereits erfolgter artenschutzbezogener Untersuchungen und entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherstellung der ökologischen Funktionalität auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat die Gemeinde den Standort beibehalten, zumal die umliegenden Ackerflächen dem Bauherrn für eine Nutzung nicht zur Verfügung standen. Die Anregung zur Eingrünung wurde aufgegriffen.

Das Landratsamt München, Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten betonte die Notwendigkeit eines Lärm- und Blendgutachtens. Die Gemeinde legte beides im Laufe des Verfahrens vor.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies auf landwirtschaftliche Belange hin, u. a. die Sicherung von Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen, Grenzabstände von Bepflanzungen, landwirtschaftliche Emissionen (z. B. Staub) und die Notwendigkeit eine Verunkrautung der Fläche der Photovoltaikmodule mit Blick auf den Schutz der umgebenden Äcker zu verhindern. Die Gemeinde griff die Hinweise teilweise auf.

Das Wasserwirtschaftsamt München empfahl aufgrund der Belastung der Fläche mit Schadstoffen eine Weidenutzung auszuschließen. Die Gemeinde folgte der Anregung und strich eine entsprechende Empfehlung aus der Festsetzung zum Bebauungsplan. Zudem nahm sie die Altlastenthematik in die Begründung auf.

##### **Förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Durch einen Bürger wurde die Anregung eingebracht, Batteriegraustromspeicher als Hauptnutzung im Plangebiet zuzulassen. Die Gemeinde kam der Anregung nach und erweiterte die Zweckbestimmung des Sondergebiets.



Das Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten befürwortete die speziellen artenschutzbezogenen Maßnahmen aus der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und wies darauf hin, dass diese in der weiteren Planung unbedingt zu beachten seien. Die Gemeinde sicherte dies zu.

Der Bezirksausschuss 24 – Feldmoching-Hasenberg der LH München lehnte die Planung ab, da die Verhinderung eines möglichen Autobahnanschlusses befürchtet wurde. Die Gemeinde wies darauf hin, dass im Bereich des Vorhabens keine Autobahnanschlussstelle geplant sei und hielt an der Planung fest.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies darauf hin, dass aufgrund neuerer Empfehlungen des Bay. Bauministeriums unter bestimmten Voraussetzungen kein Ausgleich für Freiflächenphotovoltaikanlagen mehr erforderlich sei. Die Gemeinde änderte die Planung nicht, da die Ausgleichsflächen auch dem Artenschutz sowie der Eingrünung der Anlage dienen.

Das Wasserwirtschaftsamt München forderte die Kennzeichnung der Fläche als Altlastenverdachtsfläche und die Begleitung von Bodenarbeiten durch ein qualifiziertes Fachbüro im Sinne des § 18 Bundesbodenschutzgesetz. Zudem gab es Hinweise zum allgemeinen Bodenschutz, zur Vermeidung von Zinkeinträgen in den Boden sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser. Die Gemeinde nahm aufgrund der Stellungnahme eine hinweisliche Darstellung des Altlastenverdachts in die Planzeichnung und die diversen Hinweise in die Begründung auf.

#### **Erneute Beteiligung gem. § 4a BauGB**

Das Landratsamt München, Bauen, machte eine Anregung zur Plandarstellung und empfahl eine Ergänzung der Begründung zum Thema Batteriegestromspeicher. Die Gemeinde griff beide Anregungen auf.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

In einem gesamtgemeindlichen Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen hatte die Gemeinde untersuchen lassen, welche Standorte im Gemeindegebiet generell für solche Anlagen in Betracht kommen. Dem Ergebnis zufolge wären auch andere Standorte für die Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich geeignet.

Für den Standort spricht, dass keine landwirtschaftliche Fläche betroffen ist, sondern dass es sich aufgrund der gewerblichen Vornutzung um die Reaktivierung einer Brachfläche handelt.

Gemeinde



Oberschleißheim, den 27. Okt. 2025

Markus Böck, Erster Bürgermeister