



Gemeinde Oberhaching
Alpenstraße 11
82041 Oberhaching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 21.10.2025
Unser Zeichen: 4.1-0012/25/VE
Oberhaching
München, 23.01.2026

Tel.:
Fax:

Zimmer-Nr.:
F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Gemeinde Oberhaching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
für das Gebiet Interkommunale Freiflächenphotovoltaikanlage
in der Fassung vom 04.06.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 23.11.2025

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

Öffnungszeiten

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

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreiss-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- 2.3 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)
- 2.4 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaching. Die Gemeinde führt bereits im Parallelverfahren die 12. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir auf die eventuelle Genehmigungspflicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hin (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).
 2. Ziff. 1. § 2: Hier werden die Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genannt. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan ist (spätestens vor Ausfertigung) das Fassungsdatum zu ergänzen, damit dieser eindeutig als Satzungsbestandteil gekennzeichnet ist. Andernfalls ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gesondert auszufertigen oder urkundengerecht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verbinden.
 3. Ziff. 2. A § 7: Im Bebauungsplan können nur öffentliche bzw. private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Der Passus „Wirtschaftsweg, öffentlich gewidmet“ kann mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt, sondern lediglich als Hinweis in der Satzung aufgeführt werden.
 4. Ziff. 2. A § 9: Der Versprung an der nordwestlichen Ecke des Bauraumes sollte noch zur eindeutigen Lagebestimmung in seiner Länge und Breite vermaßt werden.
 5. Ziff. 2. B § 10: Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt wird, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB noch festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB).
 6. Ziff. 2. B § 11: In Absatz 5 wird eine Abweichung zur Anlagenhöhe (§ 11 Abs. 1) und zur Wandhöhe (§ 11 Abs. 4) in Bezug auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt geregelt. U. E. sollte die Abweichung auch für den Bodenabstand (§ 11 Abs. 2) gelten. Wir bitten um Überprüfung.
Außerdem müsste es in Absatz 5 richtig „abgewichen“ lauten.
 7. Ziff. 2. B § 17: In Absatz 2 werden auch für die Ausgleichsflächen nach Ziff. 3. B textliche Festsetzungen getroffen. Damit die Ausgleichsflächen in ihrer Ausdehnung rechtsverbindlich sind, empfehlen wir, diese festzusetzen. Das Planzeichen sollte unter den Festsetzungen aufgeführt und erläutert werden.
 8. Ziff. 3. A:
 - a) Der festgesetzte Bauraum erstreckt sich über mehrere Grundstücke. Zu den Grundstücksgrenzen wären die Abstandsflächen auch innerhalb des Bauraums

einzuhalten. Wir empfehlen deshalb, die Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung als aufzuheben zu kennzeichnen (hinweisliche Darstellung).

- b) Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen für Nebengebäude und Container stimmt nicht mit dem Planzeichen in der Legende überein. Beides ist in Übereinstimmung zu bringen.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan:

- a) Im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.04.2025 werden zwei Belegungsvarianten für die PV-Module dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass bei Belegungsvariante 2 die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen an allen Seiten durch die PV-Module überschritten werden, sodass diese in der dargestellten Form nicht zulässig wären. Beide Pläne sind so aufeinander abzustimmen, dass keine Widersprüche entstehen.
 - b) In diesem Zusammenhang bitten wir um Überprüfung, ob bei Belegungsvariante 2 die 3,5 m hohen PV-Anlagen die Abstandflächen - gemäß der jeweiligen gemeindlichen Abstandsflächensatzung von 3,15 m (0,9 H) auf der Nordseite und die Mindestabstandfläche von 3 m (Modulhöhe von 80 cm) auf der Südseite - einhalten können.
 - c) U. E. entspricht der dargestellte Schnitt B-B nicht der eingetragenen Schnittführung. Die „mesophilen Gebüsch“ im Norden müssten auf der rechten Seite dargestellt werden.
 - d) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Festsetzung Ziff. 2. B §11 Abs. 3 ein Mindestabstand zwischen den Modulreihen von 3 m festgesetzt. In den Schnittzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird hingegen ein Mindestabstand von 3,2 m angegeben. Beide Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen.
10. Begründung (S. 11, Punkt 2.2): Es sollte in der Begründung eindeutig zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine bereits wiederverfüllte Kiesabbaufäche handelt, die nicht mehr für den Kiesabbau genutzt wird und somit für eine Realisierung einer Freiflächen-PV-Anlage zur Verfügung steht.
11. Begründung (S. 14): In Abbildung wird der nördliche Teil der Fl.Nr. 1593 im Bereich des Gemeindegebiets von Taufkirchen dargestellt. Das gesamte Grundstück Fl.Nr. 1593 liegt jedoch im Gemeindegebiet von Oberhaching und müsste in Abbildung 5 berücksichtigt werden.
12. Ergänzend zur Stellungnahme des Fachbereiches „Immissionsschutz“ möchten wir darauf hinweisen, dass das Ergebnis des Blendgutachtens (u. a. das Heranrücken an die Wohnbebauung usw.) als Abwägungsbelang in den Unterlagen mit aufzunehmen ist (vgl. Ziffer 9 der Stellungnahme zum FNP).

2.5 Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

gez.

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 28.10.2025
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 06.11.2025
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 17.11.2025



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

Bauen

**Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0012/25/VE
Oberhaching

Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 28.10.2025

Auskunft erteilt:

Tel.:
Fax:

Zimmer-Nr.:
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Oberhaching

Plan Nr.

für das Gebiet Interkommunale Freiflächenphotovoltaikanlage

in der Fassung vom 04.06.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: Fachstellen 20.11.2025 LRA 27.11.2025

2. Stellungnahme

Zu 2. A § 8 Baum II/III Ordnung zu pflanzen

Die Bäume sind in der Darstellung mit geringem Abstand (teilweise sogar nur 1,50 m) zur Grenze zu landwirtschaftlichem Grund zu sehen. Wir bitten zu bedenken, dass zu landwirtschaftlichem Grund ein Mindestabstand von 4 m bei der Pflanzung von Gehölzen die über 2 m wachsen sollen, eingehalten werden muss (Nachbarrecht AGBGB Art. 48 Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken).

zu 2. B § 17 Grünordnung (1) Einzelbaumpflanzungen

Von Reihenpflanzungen von Bäumen mit einheitlicher Baumart ist leider mittlerweile eher abzuraten, da mit ständig neuen Krankheiten und Schädlingen gerechnet werden muss. Wenn

Öffnungszeiten

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

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreise-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München

Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

man wenigstens zwei verschiedene Gattungen/Arten, die sich im Wuchsbild ähneln, abwechselnd pflanzt, minimiert man das Risiko des Totalausfalls der Reihe um 50%.

gez.



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

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht
und Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0012/25/VE
Ihr Schreiben vom: 23.10.2025

Unser Zeichen: 4.4.1-0012/25/VE
München, 06.11.2025

Auskunft erteilt:

Tel.:
Fax:

Zimmer-Nr.:
F 2.33

1. Gemeinde Oberhaching

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ vorhabenbezogener Bebauungsplan i.d.F. vom 04.06.2025
für das Gebiet

☒ Frist für die Stellungnahme: 20.11.2025 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)

Träger öffentlicher Belange

2. Sachgebiet Immissionsschutz

☐ keine Äußerung

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

Allgemein:

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt zwischen der Gemeinde Oberhaching und der Gemeinde Taufkirchen, ca. 690m südlich des Gewerbegebiets an der Karwendelstraße und ca. 900m südlich der Bundesautobahn 995 (BAB 995). Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Siedlungsflächen der Ortslage Oberhaching an.

Nach Kapitel 3 der LAI-Richtlinie „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“, vom 13.09.2012, sind Immissionsorte hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.

Aufgrund der in der Begründung unter 1.2 aufgeführten Nähe und Lage des Planungsgebiets von etwa 30m nord-östlich der gelegenen Wohnbebauung sind solche erheblichen Belästigungen abwägungserheblich und damit ermittlungsbedürftig.

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
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Die Abwägungsausführung in der Begründung unter 7.2 ist nicht hinreichend, um erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft mit Sicherheit auszuschließen. Daher ist die Verträglichkeit des Vorhabens durch eine Abwägungsgrundlage in Form eines Blendgutachtens sicher zu stellen.

gez.



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

**Referat 4.1
Im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0012/25/VE
Ihr Schreiben vom: 23.10.2025
Unser Zeichen: 4.4.3/Gu
München, 17.11.2025

Auskunft erteilt:

Tel.:
Fax:

Zimmer-Nr.:
F 2.24

1. Gemeinde Oberhaching

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan
für das Gebiet Interkommunale Photovoltaikanlage

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

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
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 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 Derzeit befindet sich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan in Bearbeitung. Eine abschließende Stellungnahme kann von Seiten des Naturschutzes somit noch nicht erfolgen. Aus vorangegangenen Kartierungen zum Kiesabbau ist mit Arten wie der Feldlerche im Gebiet zu rechnen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Interkommunale Freiflächen-Photovoltaikanlage“ umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberhaching: Fl. Nr. 1593, 1594, 1595, 1600 TF. Zudem befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Taufkirchen b. München im Plangebiet: Fl. Nr. 1756, 1757 TF. Die Gesamtfläche beträgt ca. 29.018 m². Im Geltungsbereich befindet sich eine wiederverfüllte, rekultivierte Kiesgrube. Auf den Flächen im Plangebiet bestehen Ausgleichsverpflichtungen. Die im Plangebiet bestehenden naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtungen aus der vormaligen Kiesabbau- bzw. Verfülltätigkeit sollen teilweise im Geltungsbereich, teilweise auf externen Flächen erfüllt werden. Der externe Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus dem privaten Ökokonto Hagweg (Leserer). Durch die Festsetzungen zur Grünordnung entstehen hochwertige Grünstrukturen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen zur Anlageneingrünung sowie einer extensiven Wiese insbesondere auch unterhalb der durch PV-Module überstellten Flächen für die Beweidung durch Rinder. Es fehlen Angaben wie oft und wie viele Tiere auf der Fläche stehen sollen. Bei einer zu großen Anzahl bzw. Häufigkeit kann es sein, dass die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands nicht erfüllt werden kann. In den „nachrichtlichen Übernahmen“ sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur gemäß Genehmigungsbescheid 9.2-4123/Th (Kiesabbau) als Hinweis aufgenommen. Hier war festgesetzt, dass die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. In der Plandarstellung sind die Flächen im Osten ohne Pflanzangaben eingetragen. Dies ist für die untere Naturschutzbehörde nicht nachvollziehbar. Zudem sollte die Fläche auch im Sinne des Landschaftsbildes in Richtung Osten eingegrünt werden. Derzeit ist hier keine Bepflanzung vorhanden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Flächen aus der Rekultivierungsverpflichtung des Kiesabbaus im Osten und Westen dargestellt als „Private Erschließungsflächen und Stellplätze (Schotterrassen)“ bzw. „Strauchpflanzung Breite min. 3,00 m“. Die Farben sind nicht eindeutig von einander zu unterscheiden. Ggfs. fehlt die Markierung mit den Pflanzvorhaben hier. Die Darstellung ist bitte zu prüfen und anzupassen.

Der Ausgleichsbedarf aus dem Kiesabbau beläuft sich, umgerechnet von m²- auf Wertpunktebilanzierung, auf 19.776 WP. Im Rekultivierungsplan vom 25.10.2007 ist festgesetzt, dass eine Heckenstruktur beidseitig der Flurnummer sowie teilweise ein extensiv genutztes Grünland herzustellen ist.

Als Ausgleichsmaßnahme gemäß Rekultivierungsplan werden Feldgehölze bzw. Hecken im Plangebiet hergestellt, welche zugleich als Eingrünung der PV-Anlage fungieren. Hieraus ergibt sich eine Kompensation von $1.411 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} = 11.288 \text{ WP}$ (Zielzustand B213 (12 WP) - Ausgangszustand A11 (2 WP) - Abschlag für Entwicklungszeit (2 WP)). Die untere Naturschutzbehörde kann den Abschlag für die Entwicklungszeit in Höhe von 2 Wertpunkten nicht nachvollziehen. Die Entwicklung von Extensivgrünland kann in der Regel in unter 25 Jahren entstehen und bedarf somit keines „Timelags“. Der übrige Ausgleichsbedarf von 8.478 WP wird aus dem privaten Ökokonto Hagweg abgebucht. **Es fehlt eine Darstellung der Abbuchung zum Ökokonto auf externer Fläche.**

Für die Aufstellung der Module wird die Fläche stark befahren, unter anderem auch mit schwerem Gerät. Hierdurch kommt es höchstwahrscheinlich zu Verdichtungen des Oberbodens. Die Flächen sind entsprechend vor Ansaat aufzulockern, um eine erfolgreiche Ansaat zu ermöglichen. Dies ist in den Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 5 Bodenschutz mit aufzunehmen bzw. weiter auszuführen.

Unter Punkt 7 DIN-Hinweise wird auf das Bauamt Taufkirchen verwiesen, dies ist ggfs. zu prüfen.

Gez.

Anlagen