

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 77

Munich Beach Resort an der Ruderregatta

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-87

Bearb.: Kastrup

089 53980276

b.kastrup@pv-muenchen.de

Umweltbericht

Margarethe Waubke

Grünordnung

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Stöberlstraße 33

80687 München

Plandatum

26.01.2026 (Entwurf)

20.07.2020 (Entwurf)

24.04.2017 (Vorentwurf)

Roter Text = Ergänzer / geänderter Text

~~**Roter Text durchgestrichen**~~ = Entfallender Text

Begründung

A Städtebauliche Begründung	3
1. Vorbemerkung.....	3
2. Ziel des Bebauungsplans	3
3. Planungsrechtlich Ausgangslage.....	3
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets	5
6. Festsetzungen.....	7
6.1 Art der Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3 Überbaubare Fläche, Bauweise, bauliche Gestaltung	9
6.4 Nebenanlagen	10
7. Erschließung	10
8. Grünordnung	13
9. Immissionsschutz	13
10. Altlasten	15
11. Denkmalschutz.....	16
12. Flächenbilanz	17
13. Kosten für die Gemeinde	17
14. Zeitliche Realisierung	17
15. Hinweise zur Umsetzung	17
B Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung	18
1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben.....	18
2. Umweltprüfung des Vorhabens	20
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung.....	21
4. Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden	24
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	24
5. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen	26
6. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung	27
7. Zusammenfassung Umweltbericht.....	27
Anlage	

A Städtebauliche Begründung

Der Bebauungsplan umfasst folgendes Grundstück: 284T, Gemarkung Oberschleißheim.

1. Vorbemerkung

In seiner Sitzung am 24.04.2017 hat der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Mit Beschluss vom 20.07.2020 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der bis dahin zwei Teile umfasste, geändert. Der bis dahin als Teil 1 bezeichnete Bereich ist nun nicht mehr Teil des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht somit nun ausschließlich aus dem vormals als Teil 2 bezeichneten Bereich, dem Munich Beach Resort.

2. Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Nutzung der Flächen östlich der Ruderregattastrecke, für die es bisher nur eine befristete Genehmigung gibt, planungsrechtlich auf Dauer zu sichern. Die planungsrechtliche Sicherung soll auch die Nutzung der Flächen für Events umfassen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sich die Sport- und Freispielnutzungen, die den Hauptnutzungszweck ausmachen, an diesem landschaftlich reizvollen Standort konfliktfrei einfügen und dass sie geeignet sind, das Sport- und Freizeitangebot in Oberschleißheim auf positive Weise zu ergänzen.

Gleichzeitig möchte sie durch beschränkende Festsetzungen aber auch dem Außenbereichsstandort und der Lage im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb eines Baudenkmals Rechnung tragen.

3. Planungsrechtlich Ausgangslage

Regionalplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des regionalen Grünzugs „Dachauer Moos/Freisinger Moos/Grüngürtel München-Nordwest“

Gemäß ~~Z 4.2.2~~ **Z 4.6.1** des Regionalplans München, **Stand 01.04.2019**, ~~sollen dienen~~ regionale Grünzüge

- ~~zur~~ **der** Verbesserung des Bioklimas und ~~zur~~ **der** Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches

- ~~zur~~ der Gliederung der Siedlungsräume
- ~~zur~~ der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen ~~in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich~~, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht“.

Der ~~Änderungsbereich~~ Geltungsbereich liegt auch im Erholungsraum „Nördliches Ampertal mit Hebertshauser und Inhauser Moos einschließlich Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos (nördliches Dachauer Moos)“ gemäß Ziel ~~B-III 5.1 B V 3~~ des Regionalplans.

Die Gemeinde sieht die durch ~~die Flächennutzungsplan-Änderung den Bebauungsplan~~ vorbereiteten Nutzungen am Standort im Einklang mit der Regionalplanung bzw. sie sieht die Funktionen des regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt, da

- es sich um einen bereits intensiv genutzten Standort handelt,
- Flächenerweiterungen über die Bestandsnutzung hinaus nicht vorgesehen sind,
- die geplanten Nutzungen dem Thema Freizeit und Erholung zuzuordnen sind und
- der Umfang des Geltungsbereichs im Verhältnis zum regionalen Grünzug bzw. zum Erholungsraum gering ist.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 31.10.1977 und 6.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 29.01.1981 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, zuletzt durch die ~~25. Änderung, wirksam i.d.F. vom 26.11.2013~~ 32. Änderung, wirksam i.d.F. vom 21.10.2025.

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ein Privilegierungstatbestand im Sinne des § 35 BauGB für die geplanten Nutzungen aber nicht dauerhaft vorliegt – es liegt eine Genehmigung für die Veranstaltungsbauten und die Nutzung als Beachclub nur befristet bis zum 31.10.2021 vor - ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

~~Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Grünfläche, z.T. mit bestehenden Bäumen dar. Aufgrund dieser Darstellung im FNP entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Bau- und Werksausschuss hat daher in der Sitzung am 24.04.2017 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (26. Änderung). Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Parallelverfahren.~~

~~Der Flächennutzungsplan wurde für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Rahmen der 26. Änderung geändert. Diese Änderung in der Fassung vom 26.09.2023 wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 07.02.2024 (AZ 4.1-0017/17/FNP) genehmigt und ist mit Bekanntmachung vom 15.03.2024 rechts-~~

wirksam. Die Fläche ist nun dargestellt als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Freispiel- und Sportstätten mit Gastronomie und Events“, der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim“ (Verordnung des Landkreises München vom 24. Juli 1989). Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 05.12.2017 mitgeteilt, dass die geplanten baulichen Veränderungen als erlaubnisfähig nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim“ zu beurteilen sind. Es besteht kein Konflikt des Bebauungsplans mit der LSG-VO.

Baudenkmal

Der Geltungsbereich liegt zudem innerhalb des Baudenkmals Olympische Ruderregattaanlage (Aktenzeichen D-1-84-135-70).

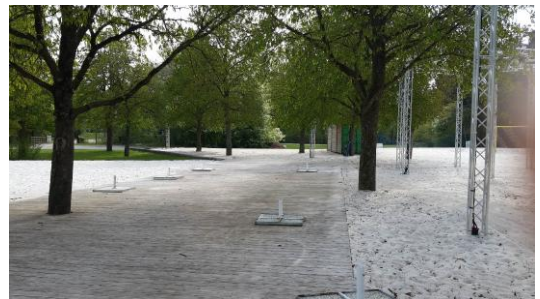
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Hauptortes der Gemeinde Oberschleißheim an der Grenze zum Stadtgebiet der LH München.

Er umfasst eine Fläche von rd. ~~9.874~~ 9.923 qm und befindet sich, zwischen Tribüne und Regattasee gelegen, im nördlichen Teil des Regattaareals. Der tribünennahe Teil liegt ca. 5 bis 8 m höher als der in der Nähe des Regattasees gelegene Teil. Im Plangebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden.



Eventgelände



Freischankfläche an den Beachsportplätzen



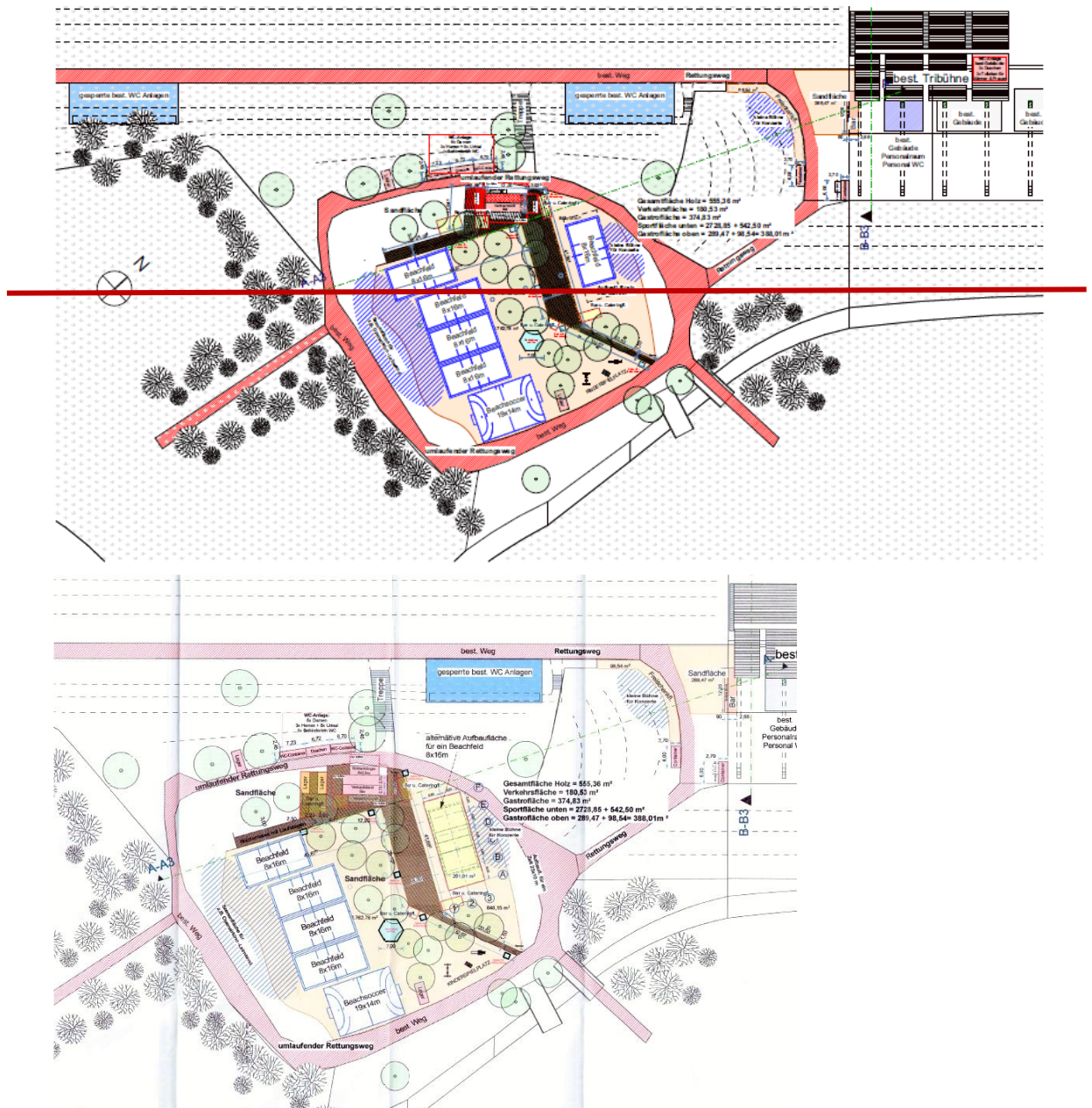
Freischankfläche an der Tribüne



Beachsportplätze

Die in den Anfangszeiten der Regattastecke noch als Zeltplatz genutzte Fläche wird seit dem Jahr 2013 von der Fa. Munich Beach Resort als Beach-Eventanlage mit Beachsportplätzen, Eventzelten und angeschlossener Gastronomie / Catering mit Freischankflächen genutzt. Es finden hier Privat- und Firmenveranstaltungen sowie Kultur- und Sportveranstaltungen statt.

5. Das Vorhaben



Konzept des Betreibers, Quelle: Architekturbüro Dammann, Architekt, Stand ~~05.02.2019~~ 19.02.2021

Im Geltungsbereich sollen die heute vorhandenen Nutzungen - Beachvolleyballfelder, Gastronomie mit Freischankflächen, Bühnenbereiche – auch künftig erhalten bleiben. Nach Angaben des Betreibers ist mit rd. 50 – 200 Tagesgästen zu rechnen. An Beachvolleyballturnieren sind rd. 40 – 80 Personen beteiligt. Bei besonderen Events,

die nur an wenigen Tagen im Jahr stattfinden, sind bis zu 1.000 Gäste möglich.

Den Normalbetrieb beschreibt der Betreiber wie folgt:

- Vermietung von Beachvolleyball Courts,
- Betrieb von zwei Freischankflächen und Strandbars, eine unten an den Beachvolleyballfeldern und eine oben an der Regattatribüne,
- Liegestühle und Hängematten zum Entspannen,
- Nutzung der normalen Strandfläche für Gäste.

Als vereinzelt Zusatzprogramm finden bereits statt oder sind geplant:

- Vier bis fünf Volleyballturniere im Jahr,
- ein Konzertwochenende ab August,
- vier bis fünf Open-Air-Kino Veranstaltungen,
- vereinzelte Firmen- und Privatbuchungen – ähnlich einer Tischreservierung in einem regulären Lokal.

6. Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung im Plangebiet stellt sicher, dass die heutigen und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich auf Dauer planungsrechtlich gesichert sind. Dabei ist einerseits der Wunsch der Gemeinde berücksichtigt, die Kontrolle über die Entwicklungen im Bereich der Ruderregatta zu behalten und sicherzustellen, dass sich dort keine unerwünschten Nutzungen etablieren. Andererseits ermöglichen die Festsetzungen aber auch dem Betreiber die Flexibilität, innerhalb eines vorgegebenen Rahmens das Betriebskonzept an sich ändernde Kundenwünsche anzupassen.

Da der vorhandene bzw. geplante Nutzungsmix keiner der Baugebietskategorien der § 2 bis 10 BauNVO entspricht, ist das Bauland als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Freispiel- und Sportstätten mit Gastronomie und Events. Durch die Wahl des Begriffs „Freispielstätte“ bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass hier keinesfalls Spielhallen im Sinne von Vergnügungsstätten bzw. im Sinne der Spielstättenverordnung zugelassen werden sollen.

Um den Hauptnutzungszweck – nämlich den Betrieb von Freispiel- und Sportstätten – gegenüber komplementär angelegten Nutzungen – Gastronomie - auch flächenanteilmäßig zu verdeutlichen, sind die verschiedenen Nutzungen auf bestimmte räumlich abgegrenzte Teile des Geltungsbereichs beschränkt. Dadurch wird auch verdeutlicht, in welchem Umfang die Gemeinde einzelne Nutzungen mit entsprechenden baulichen Anlagen am Standort für verträglich hält.

Freispiel- und Sportstätten sind nur zulässig auf Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.2, Gastronomie ist nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie auf

Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.3. Events sind nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie auf Nebenanlagen gem. Festsetzungen A 6.2, 6.3 und 6.4 sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. Festsetzung A 9.1

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird durch eine maximale Grund- und Geschossfläche sowie eine maximale Wand- und Firsthöhe festgelegt. Aus ihrem Zusammenspiel ergeben sich die zulässigen Gebäudekubaturen im Plangebiet. Maßgeblich für die festgesetzten Werte ist der Gebäudebestand sowohl in Grundfläche als auch in Wand- und Firsthöhen. Das Bestehende soll auch künftig zulässig sein, **versehen mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit**, die Festsetzungen für Neubauten orientieren sich an den Maßen des Bestands.

Die Gemeinde trägt mit diesen Beschränkungen dem Außenbereichsstandort und der Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie innerhalb des Baudenkmals Rechnung.

Grund- und Geschossfläche

Die maximalen Grundflächen für die hochbaulichen Hauptanlagen sind bestandsorientiert, **versehen mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit**, festgesetzt.

Zur Begrenzung der Gesamtversiegelung des **Baug**Grundstücks ist eine maximale Grundflächenzahl festgesetzt, in der neben den Hauptgebäuden auch die Nebenanlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Satz 2 einfließen. Letzteres umfasst im vorliegenden Fall unter anderem die offenen Spielfelder, Freischankflächen und Bühnenbereiche. Diese Flächen machen im Vergleich zu den Hauptanlagen den weitaus größeren Flächenanteil aus. Sie sind auch, dem Beachcharakter entsprechend, nicht versiegelt, sondern bestehen überwiegend aus offenen, wasserdurchlässigen Sandflächen oder Holzkonstruktionen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Eckdaten des Nutzungsmaßes **für die beiden Teile des Geltungsbereichs**. Die Berechnungen von GRZ und GFZ beziehen sich dabei auf das Baugrundstück, welches die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden und als Sondergebiet festgesetzten Teile des Grundstücks Fl.Nr. 284 umfasst.

Fläche Geltungsbereich	9.923 qm
Fläche Sondergebiet	9.874 8.576 qm
Grundfläche Hauptanlagen gem. Festsetzung im Bebauungsplan	186 205 qm
Grundfläche Nebenanlagen gem. Festsetzung im Bebauungsplan	2.919 3.290 qm

GRZ Hauptanlagen	0,02 0,024
GRZ insgesamt	0,34 0,41
Geschossfläche Hauptanlagen gem. Festsetzung im Bebauungsplan	186 180 qm
GFZ	0,02

Die festgesetzten maximalen Geschossflächen ~~gehen von~~ entsprechen einer eingeschossigen Bebauung ~~aus~~.

Maximale Wand- und Firsthöhen

Die Beschränkung der Gebäudehöhen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die unter Denkmalschutz stehende Ruderregattaanlage ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen. Daher wurden die maximalen Wand- und Firsthöhen mit dem Ziel festgelegt, die Höhe der bestehenden Bauten nicht zu überschreiten und keinesfalls mehr als eingeschossige Baukörper zuzulassen.

6.3 Überbaubare Fläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. ~~Die Baugrenzen orientieren sich hinsichtlich der Lage an den bestehenden Standorten der baulichen Anlagen, hinsichtlich der Größe lassen sie Spielraum für deren geringfügige Vergrößerung.~~ Die Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild und das Baudenkmal zu vermeiden. Daher sind Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

Aus dem gleichen Grunde sind auch dauerhafte Werbeanlagen unzulässig. Diese Regelung ist notwendig, da die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Oberschleißheim für diesen Teil des Gemeindegebiets keine Aussagen trifft und die Gemeinde dauerhaft installierte großflächige, auffällige Werbeanlagen für standortunverträglich hält. Temporäre Werbebanner für die Dauer eines Events werden hingegen zugelassen, jedoch mit Beschränkungen versehen. So dürfen sie eine Größe von 2 m (Höhe) x 10 m (Breite) nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante des Banners über dem Gelände darf max. 5 m betragen, so dass ein Hinausragen über die Bäume nicht möglich ist.

Einfriedungen sollen aus betrieblichen Gründen möglich sein, aufgrund der sensiblen Lage und der Belange des Landschaftsbildes gelten jedoch Beschränkungen hinsichtlich Höhe (max. 1,50 m) und Ausführung (Maschendraht mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und mindestens 10 cm Abstand des Zauns zum Boden), damit

die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

6.4 Nebenanlagen

Betriebsbedingt ist sowohl die Anzahl als auch der Flächenumfang der Nebenanlagen (rd. ~~2.919~~ 3.290 qm) im Geltungsbereich hoch. Die dort zulässigen Nutzungen sind analog zu den Bauräumen detailliert festgelegt. Aus gemeindlicher Sicht ist dies erforderlich, um zu verhindern, dass der Nutzungszweck des festgesetzten Sondergebiets unterlaufen wird. Für die Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen folgende Zweckbestimmungen zulässig: Spiel- und Sportfeld, Außenschankbereich / Biergarten, Bühne und Kinderspielplatz.

Darüber hinaus sind sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO in einem Umfang von insgesamt bis zu 250 qm zulässig, wobei je Anlage ein Wert von 35 qm Grundfläche nicht überschritten werden darf. Diese Anlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. Festsetzung A 9.1. **Solche Anlagen können z.B. Lagercontainer, Unterstände o.ä. sein.**

7. Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs, der vollständig auf dem Grundstück Fl. Nr. 284 liegt, ist im planungsrechtlichen Sinn gesichert durch folgende zwei Sachverhalte:

1. Auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 284 befinden sich außer dem Geltungsbereich auch die baulichen Anlagen der Olympiaruderregatta (Tribüne, Bootshäuser etc.). Diese Anlagen wurden einzeln durch das Landratsamt München genehmigt. Für alle Anlagen erfolgte - gemäß der Genehmigungsbescheide - die Erschließung durch die B 471. Die Erschließungserfordernisse änderten sich auch nicht bei Bauvorhaben Dritter, wie z.B. der Tennisakademie Niki Pilic und dortiger nachfolgender Nutzungsänderungen. Das Landratsamt ging immer von einem einheitlichen Baugrundstück aus, dessen Erschließung durch die B 471 erfolgte. Die Gemeinde schließt sich dieser Auffassung an und hat keinen Anlass davon auszugehen, dass für das Vorhaben im gegenständlichen Bebauungsplan nicht die gleichen Erschließungsvoraussetzungen gelten.
2. Für das Grundstück Fl. Nr. ~~246/1~~ 284/1, das zwischen dem Grundstück Fl. Nr. 284 und der öffentlichen Verkehrsfläche der B 471 liegt und das sich im Eigentum der Stadt München befindet, hat die Stadt München der Gemeinde Oberschleißheim die Zustimmung zur Widmung als Eigentümerweg erteilt. **Das Grundstück Fl. Nr. 267/7 befindet sich im Eigentum des Freistaats Bayern. Es**

wird seit jeher als Zufahrt genutzt.

Der Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 284 an öffentliche Verkehrsflächen ist damit dauerhaft gewährleistet.

Der Knotenpunkt der internen Erschließungsstraße auf dem Gelände der Ruderregatta mit der B 471 ist nicht lichtsignalgeregt. Auf der B 471 ermöglicht eine Linksabbiegespur den Verkehrsfluss bei Abbiegevorgängen. Überlastungserscheinungen oder Unfallhäufungen sind für den Knotenpunkt nicht bekannt. Eine Bedarfslichtsignalanlage auf der B 471 westlich der Zufahrt ermöglicht Fußgängern und Radfahrern ein sicheres Queren der Bundesstraße. Rotphasen für den Verkehr auf der B 471 können von Kraftfahrzeugen, die von oder in Richtung Osten zur Ruderregatta ein- und ausfahren, genutzt werden.

Interne Erschließung

Die internen Erschließungsstraßen auf dem Gelände der Ruderregatta sind private Erschließungsstraßen im Eigentum der Landeshauptstadt München. Sie wurden beim Bau der Regattastrecke für die Olympischen Spiele 1972 angelegt und sind damit auf die Anforderungen von Großveranstaltungen und dem damit verbundenen Parkverkehr sowie Not- und Rettungsverkehr ausgerichtet.

Für den Geltungsbereich überlässt die Stadt München als Eigentümerin durch Pachtvertrag dem Pächter die vorhandenen Wege zur Mitbenutzung. Das Gelände kann grundsätzlich auf der privaten Verkehrsfläche angefahren werden, dies ist allerdings nur für Anlieferungsverkehr zulässig. Während der Betriebszeiten kann das Gelände nur zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden. Eine Anfahrt mit dem Auto ist nur bis zur nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Stellplatzanlage möglich.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt mit etwa 2,5 km tatsächlicher Entfernung nicht mehr im fußläufigen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle Oberschleißheim. ~~Das Gelände ist jedoch über die auf der B 471 verlaufende Buslinie 291 (Dachau – Oberschleißheim) angebunden, die von Montag bis Freitag im Stundentakt die S-Bahnhöfe Dachau und Oberschleißheim anfährt. Die Haltestelle befindet sich westlich der Zufahrt in das Gelände. Derzeit erfolgt keine Bedienung am Wochenende und nach 21 Uhr. Gemäß Nahverkehrsplan des Landkreises München, Stand 08. Juli 2020 ist für die Buslinie 291 allerdings eine Taktverdichtung (20 Minutentakt in der Hauptverkehrszeit) und eine Ausweitung des Bedienungszeitraums am Abend bis 24 Uhr geplant.~~

~~Durch die für Ende 2021 vorgesehene Inbetriebnahme der neuen Schnellbuslinie X-201, die Bestandteil des Projekt „landesbedeutsame Buslinien“ ist, wird sich die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV zusätzlich deutlich verbessern. Neben einem durchgängigen 20-Minutentakt von Montag bis Samstag von 5:00 bis 22:00 Uhr ist auch an Sonn- und Feiertagen ein Angebot vorgesehen, und zwar als 60-Minutentakt von 7:00 bis 22:00 Uhr.~~

Das Gelände ist jedoch über die auf der B 471 verlaufende Buslinie X 201 (Dachau – Garching Forschungszentrum) angebunden, die in einem durchgängigen 20-Minutentakt von Montag bis Samstag von 5:00 bis 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen im 60-Minutentakt von 7:00 bis 22:00 Uhr fährt. Durch sie besteht Anschluss an die S-Bahnhöfe in Dachau, Oberschleißheim sowie die U-Bahnhöfe Garching-Hochbrück und Garching-Forschungszentrum.

Eine Ergänzung bildet die Linie 291 (Dachau – Unterschleißheim West), die von Montag bis Freitag im Stundentakt die S-Bahnhöfe Dachau und Oberschleißheim anfährt.

Die Haltestelle befindet sich westlich der Zufahrt in das Gelände.

Fuß- und Radwege

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets ist über den Fuß-/Radweg entlang der B 471 sowie über landwirtschaftliche Wege südlich der B 471 gegeben. Aufgrund der Entfernung zum Ort ist die fußläufige Erreichbarkeit aber weniger von Bedeutung.

Bedeutsamer ist die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, das in diesem Entfernungsbereich (nach Oberschleißheim zwischen einem und vier Kilometer) eine hohe Attraktivität besitzt. Der bestehende Fuß-/Radweg entlang der B 471 stellt eine direkte und umwegarme Verbindung nach Oberschleißheim wie auch Dachau her. Zusätzlich ist das Plangebiet über landwirtschaftliche Wege südlich der B 471, die in einem attraktiven landschaftlichen Umfeld verlaufen, angebunden. Hier verläuft auch der Radlring München als regionale Radwanderoute.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das Gesamtareal lässt sich nur teilweise über die gemeindliche Stellplatzsatzung berechnen. Hilfsweise wird daher zusätzlich die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung herangezogen.

Der Stellplatzbedarf im Geltungsbereich stellt sich überschlägig wie folgt dar:

Anzahl / Größe		Bedarf gemäß Satzung / GaStV O / näherungsweise Annahmen	Stellplatz- bedarf
Beachvolleyball	5 Felder	2 St je Feld	10
Beachsoccer	266 m ²	1 St je 300 m ² Sportfläche	1
Gastronomie/ Außenschankflächen	1.052 1.147 m ²	1 St je 10 m ² Gastraumfläche	105 115
Gesamt			116 126

Nach Angaben des Betreibers ist das Gelände bei Events für max. 1.000 Personen zugelassen. In diesen Fällen von Spitzenbelastungen dürfte der Stellplatzbedarf über

den o.g. Wert noch hinausgehen. Da die Durchführung der Events jeweils einer gesonderten Genehmigung durch die Gemeinde bedarf, kann und wird sie einzelfallbezogen die Genehmigung an die Vorlage eines Mobilitätskonzeptes knüpfen, das auch bei hohen Besucherzahlen eine geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs ermöglicht (z.B. Shuttleservice zur S-Bahn o.ä.).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Stellplätze vorhanden und auch nicht geplant. Nördlich des Geltungsbereichs sind allerdings ausreichend genehmigte Stellplätze (rd. 890 St) vorhanden, deren Mitnutzung der Pachtvertrag für das Gelände des Beach Resort einschließt. Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags. Auch Fahrradstellplätze können im Bereich dieser Anlage bestehenden Stellplatzanlage nachgewiesen werden.

8. Grünordnung

Es wurde der bedeutende Baumbestand mit Grundlage einer Bestandsaufnahme vor Ort und aus dem Luftbild aufgenommen und entsprechend bewertet. Erhaltenswerte Bäume sind als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso ein amtlich kartiertes Biotop (7735-0100).

Artenschutz

Die zeitlich befristete Baugenehmigung für das gegenständliche Vorhaben enthält Auflagen zum Artenschutz. Diese sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

"Open-Air-Konzerte oder Open-Air Kino-Veranstaltungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab Anfang August) möglich. Im April ist auf jedwede Beschallung der Anlage zu verzichten, um die beginnende Vogelbrut nicht zu beeinträchtigen."

9. Immissionsschutz

~~Zur Klärung potenzieller Immissionskonflikte durch die Spiel- und Sportnutzung sowie durch die Außengastronomie im Geltungsbereich wurde mit Stand 2. März 2021 eine schalltechnische Untersuchung durch die C. Hentschel Consult Ing. GmbH erstellt. Die Untersuchung ist als Anlage Teil der Begründung.~~

~~Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:~~

Die Munich Beach Resort UG betreibt seit 2012 an der Ruderregattastrecke in Oberschleißheim (Flurstück 284) temporär Veranstaltungsbauten. Für das Areal ~~wird~~ ~~soll~~ ~~nun~~ der Bebauungsplan Nr. 77 „Munich Beach Resort an der Ruderregatta“ aufgestellt ~~werden~~. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Nutzung der Flächen durch die Fa. Munich Beach Resort, für die es bisher nur eine befristete Genehmigung gibt, planungsrechtlich auf Dauer zu sichern.

~~Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersu-~~

chung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus der obigen Nutzung berechnet und beurteilt (Projektnummer: 762-26; C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Februar 2026). Die Untersuchung ist als Anlage Teil der Begründung.

Die zu untersuchende Nutzung ist als Freizeiteinrichtung zu betrachten. Gemäß Vollzugsbekanntmachung des bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen von 1998, Punkt 149b, wurde die Freizeitanlage gemäß der 18.BImSchV "18.Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes" (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.Juli 1991, (BGBl. I S: 1588, 1790) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) beurteilt.

~~Für die erste Nutzung wurde 2012 im Auftrag der Gemeinde Oberschleißheim die zu erwartende Immissionsbelastung in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt sowie 2013 und 2015 neue Nutzungskonzepte schalltechnisch betrachtet. Mit dem Bebauungsplan war die schalltechnische Untersuchung in Hinblick auf die Nutzung und in die Neufassung der 18.BImSchV [1] zu überprüfen.~~

~~Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sport- und Freizeitgelände, das bereits genutzt wird. Der in der 18. BImSchV [1] angegebene Immissionsrichtwert kann somit nicht von der neu geplanten Nutzung ausgeschöpft werden. In Anlehnung an die TA Lärm [2] wird der Ansatz herangezogen, dass auf die Untersuchung der Gesamtbelastung verzichtet werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass die Zusatzbelastung den angegebenen Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreitet und somit als nicht relevant angesehen werden kann (=Irrelevanzkriterium). Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber beschränkt sich die derzeitige Nutzung auf den Tagzeitraum, so dass nachts der Immissionsrichtwert ausgeschöpft werden kann.~~

Die schalltechnische Untersuchung in Abschnitt 7 kam zu dem Ergebnis, dass bei einem Beachvolleyballturnier tagsüber und gleichzeitigem gut besuchten Biergartenbetrieb (tagsüber und auch nach 22.00 Uhr) mit keinen Überschreitungen in der Nachbarschaft zu rechnen ist.

Die Berechnung hat auch gezeigt, dass bei Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen abhängig von der zu beschallenden Fläche Lautstärke und Ausrichtung der Beschallungsanlage Überschreitungen in der Nachbarschaft auftreten können. Mit einer geeigneten Ausrichtung der Lautsprecher (Richtung Süd-Osten 5), siehe Abbildung 5 und folgender Begrenzung des Gesamtschalleistungspegels der Beschallungsanlage sind auch Veranstaltungen an den Beachfeldern bzw. auf der Tribüne möglich. Die morgendliche Ruhezeit wurde der Nacht zugerechnet:

Auf der Hauptfläche im Bereich der Beachfelder:

- Tagsüber: 09 – 22 Uhr Gesamtschalleistungspegels $L_w \leq 128 \text{ dB(A)}$
- Nachts: 22 bis 09 Uhr Gesamtschalleistungspegels $L_w \leq 119 \text{ dB(A)}$

Auf der Tribüne:

- Tagsüber: 09 – 22 Uhr Gesamtschalleistungspegels $L_w \leq 124 \text{ dB(A)}$
- Nachts: 22 bis 09 Uhr Gesamtschalleistungspegels $L_w \leq 115 \text{ dB(A)}$

Durch das Gutachten wurde – unter realistischer Ausgestaltung des Nutzungskonzepts – die immissionsschutzrechtliche Funktionsfähigkeit der Planung nachgewiesen. Bei einem geänderten Nutzungskonzept ist eine erneute schalltechnische Prüfung im Genehmigungsverfahren erforderlich.

~~Die zulässigen Gesamtschalleistungspegel sind im Bebauungsplan festgesetzt.~~

10. Altlasten

Die historische Recherche altlastenrelevanter Flächen auf dem Gemeindebiet von Harress Pickel Consult (HPC) vom 02.12.1996 benennt das Grundstück Fl. Nr. 284 als altlastenrelevante Gewerbefläche. Als gewerbliche Nutzung wird aufgeführt: Schreinerei, Montage vom Halbzeugen. Der Altstandort ist im Geoinformationssystem des Landratsamts München markiert.



Altlastenkataster Landkreis München, Quelle: Landratsamt München 2021

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine entsprechenden Darstellungen vorhanden sind, geht die Gemeinde davon aus, dass hier kein Altlastenverdacht besteht.

11. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Baudenkmals „Olympische Ruderregattaanlage“ (Aktenzeichen D-1-84-135-70).

Funktion Sportanlage, syn. Sportkomplex, syn. Sportstätte, Umkleidegebäude, syn. Umkleidekabine, Tribüne, Bootshaus, syn. Bootshausanlage, syn. Bootsschuppen

Beschreibung Ruderregattaanlage der XX. Olympischen Spiele, über 2 km langes Wasserbecken in künstlich angelegter Landschaft mit darin eingestellten baulichen Anlagen, nach Entwurf der Bauten von Michael Eberl, Helmut Weippert, Erich Heym, Otto Leitner und der Landschaftsanlage von Georg Penker, 1969-71: Wasserbecken in südwestlich zu nordöstlicher Lage, umgeben von Fahrstraße und von Wällen gefasst bzw. vertieft; Sitztribüne, Sichtbetonkonstruktion mit weit auskragendem, holzverkleidetem Flachdach rückwärtig zum Pultdach ansteigend und rückseitiger, brettschichtverkleideter Stahlseilverspannung; mit Nebengebäude im Hang; Bootshallenbauten und Unterkunftsgebäude mit Sporthalle im stumpfen Winkel, Betonstützenkonstruktion mit Zangen aus Brettschichtbindern, jeweils erdgeschossige Flachdachbauten mit Pultdächern im rückwärtigen Bereich, Fassaden zum Wasser befenstert oder mit Toren; Start-, Zielturm und Ausrichtergebäude, sog. Aligneurhaus, jeweils als Betonbügel mit eingehängten Holzbauten; Kassenhäuschen im Eingangsbereich vom Parkplatz, erdgeschossige Holzbauten; Landschaftsanlage mit Wällen, See, künstlich geführtem Bachlauf und zu Gruppen gefassten Bäumen; Betonskulptur, sog. Schlange, von Hans Kastler, rückseitig zur Sitztribüne; Fest- und Feuerplatz von Karlheinz Hoffmann, beim Unterkunftsgebäude; amorphe Figur von Arnold Ulrich Hertel, beim Unterkunftsgebäude; alle gleichzeitig

Aufgrund der sensiblen Lage sind die baulichen Anlagen in Grundfläche und Höhe eng begrenzt. Zulässig sind außer den beiden bereits befristet zugelassenen Gebäuden für gastronomischen Service (Bauräume Nr. 1 und 2) noch zwei weitere kleinflächige Gebäude für diesen Zweck (Bauräume Nr. 3 und 4). Alle Bauten sind in der Höhe auf 3 m begrenzt. Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen sind temporäre Werbebanner für die Dauer der an wenigen Tagen im Jahr stattfindenden Events.

Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist daher nicht auszugehen. Die Gemeinde sieht vielmehr die belebende Wirkung, die vom Beach Resort für die gesamte Ruderregattaanlage ausgeht. Diese Auffassung teilt auch die LH München.

Die LH München hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.11.2019 ihre Überlegungen zur künftigen Nutzung der Ruderregattaanlage abgeschlossen. Das dem Beschluss zugrunde liegende Nutzerbedarfsprogramm (NBP) vom 26.09.2019 sieht das Munich

Beach Resort als positive Ergänzung der von der LH geplanten Nutzungen. Im NBP ist ausgeführt: „Die „sonstigen Nutzungen“ sollen generell die Attraktivität der Olympia-Regattaanlage für Sportlerinnen und Sportler sowie Besucherinnen und Besucher steigern und weitere Einnahmen ermöglichen. Ein Beispiel dafür ist der in 2013 realisierte Kulturstrand „Munich Beach Resort“ am östlichen Ufer des Regattabeckens. Seit der Eröffnung der Anlage im Jahr 2013 hat sich gezeigt, dass eine Einrichtung dieser Art zu einer deutlichen Belebung der Anlage führt und auch einen erheblichen Mehrwert für den nahegelegenen Regattabadensee bietet. Auch zukünftig soll die Beachanlage an dem jetzigen Standort verbleiben ...“

12. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. ~~9.874~~ 9.923 qm.

Sondergebiet rd. ~~8.518~~ 8.576 qm

Private Verkehrsfläche rd. ~~1.356~~ 1.347 qm

13. Kosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten.

14. Zeitliche Realisierung

Der Betrieb des Munich Beach Resort läuft bereits und wird der Planung entsprechend weitergeführt.

15. Hinweise zur Umsetzung

Nähe zum Wald

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Gefahren für den Wald (z. B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen) minimiert werden sollten und dass vom Wald Gefahren für Leib und Leben ausgehen können (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch).

B Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung

1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

Die Inhalte des Umweltberichts werden auf Grundlage des detaillierten Bebauungsplanes erstellt und abgearbeitet. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde bereits mit Schreiben des Landratsamts München vom 07.02.2024 genehmigt.

Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Die Bestandserhebung zum Umweltzustand wurde Anfang Mai 2017 durchgeführt, um die Schutzgüter bewerten zu können. **Die Erhebung wurde Anfang November 2025 vor Ort auf Aktualität überprüft, zwei Kastanienbäume innerhalb des Beach-Volley-Feldes sind abgestorben und entnommen worden, die Planzeichnung wurde daraufhin aktualisiert; das betrifft auch einen Baum im Osten, der entfällt.**

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 Teil A zu entnehmen. Grundlage des Umweltberichtes ist der Bebauungsplan-Entwurf mit integrierter Grünordnung in der Fassung **vom 26.01.2026** 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.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand und Verfahrensstand / Abwägung ergänzt und fortgeschrieben. Ein Scoping-Termin fand nicht statt.

Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Freispiel- und Sportstätten“ mit Gastronomie und Events.		
Maß der baulichen Nutzung	Die zulässige Nutzung liegt	GR	GF bei
	Bauraum 1	66 106 qm	66 86 qm
	Bauraum 2	60 qm	60 qm
	Bauraum 3	15 22 qm	15 17 qm
	Bauraum 4	15 17 qm	15 17 qm
	Wandhöhe / Firsthöhe bei Bauraum 1 / 2 / 3 / 4 mit 3,0 m		
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über die Dachauer Straße und im wei-		

	teren Verlauf über die weiter südlich gelegenen Parkplätze in fußläufiger Form.
Flächenbedarf	0,99 ha (9.923 qm)

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

~~Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim zu beachten. Die Berücksichtigung der relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele wird in die Umweltprüfung eingearbeitet.~~

~~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

Die Berücksichtigung der relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele wird in die Umweltprüfung eingearbeitet.

2. Umweltprüfung des Vorhabens

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan München und Landesentwicklungsprogramm derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aktuelles Luftbild
Gebietsbezogene Grundlagen	Eigene Bestandsbesichtigung aus 5/2017, im Jahr 2025 mittels aktueller Vermessung und vor Ort Anfang Nov. 2025 überprüft. Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen vom 07/2020 01/2026.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für diesen Plan wurde eine Behördenbeteiligung durchgeführt, die Ergebnisse und Informationen sind in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht eingearbeitet. Es fanden keine Sonderkartierungen statt. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt: C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Projekt-Nr. 762-2021 / V04, 2. März 2021 762-26/V05, 2. März 2021, angepasst 12. Februar 2026

Vorprüfung Schutzgebiete

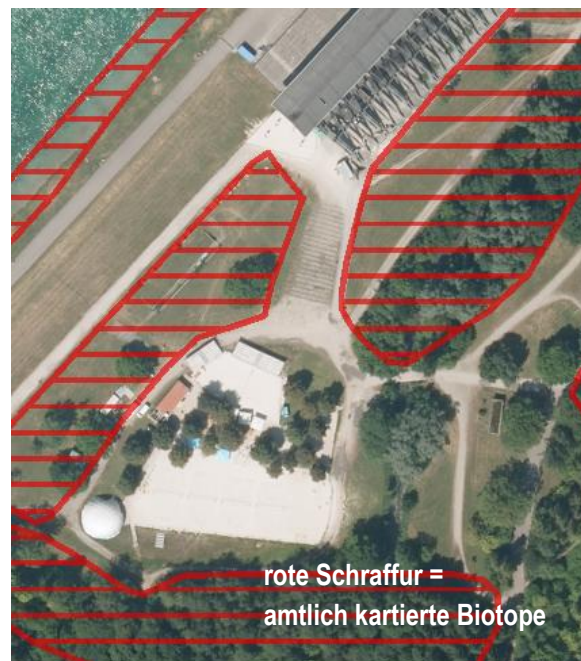
Merkmal	Betroffenheit ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-Gebiet / SPA Gebiet	nein	--	7734-301 Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos Teil 1 = 26 m im Norden bzw. 280 m nach Westen entfernt, Teil 2 = 330 m nach Westen entfernt
Naturschutzgebiete	nein	--	NSG 0460.01 Schwarzhölzl - Entfernung siehe FFH-Gebiet
Naturdenkmale	nein	--	keine
Landschaftsschutzgebiete	ja	--	Lage im LSG mit der Nr. 00436.01 Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim
geschützte Landschaftsbestandteile	ja	--	keine
geschützte Biotop / amtlich kartierte Biotop	ja	--	7735-0100 Gewässerbegleitvegetation und Kalkmagerrasen auf dem Gelände der Regattaanlage in Badersfeld
Überschwemmungsgebiete	nein	--	keine
Wasserschutzge-	nein	--	keine

biete			
sonstige Schutz- ausweisungen: festgesetzte Aus- gleichsflächen	nein	--	Keine Lage nördlich, aber außerhalb des Bannwaldes Art. 2 BayWaldG
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja (seit 2018)	--	Baudenkmal „Olympische Ruderre- gattaanlage“ (Aktenzeichen D-1-84- 135-70).

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

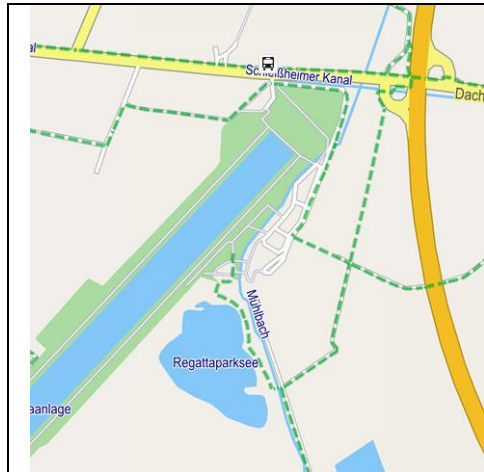
Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans entspricht einer Bestandssichtung vor Ort aus 5/2017.

Gebietscharakter: Beachvolleyballfelder, Kastanienbäume, Rampen-Treppenwerk (Splitt, Granitstufen).



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

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume einschließlich Biotoptypen / Lebensräume	
Biotopflächen im Norden (Sekundärbiotop) und Westen; vier Eichen im Westen, innerhalb der Nutzung (Beachvolley) stehen Kastanienbäume mit einem Stammdurchmesser zw. 35 cm, meist 45 cm und bis zu 60 cm. Rampentreppe unversiegelt mit Schotter und Granitsteinen als Stufen.	Der vorhandene Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Ebenso die amtlich kartieren Biotopflächen. Die bisher zeitlich begrenzte Nutzungsmöglichkeit wird jetzt dauerhaft festgesetzt als Sondergebiet. Minimierungsmaßnahmen: - Erhalt der Bäume und sonstiger Bepflanzungen sowie der Biotopflächen - keine weitere Versiegelung
Schutzgut Boden / Geologie	
Dachauer Moos, aufgeschütteter Boden; versiegelter und überprägter Boden durch Gebäude, Beachvolleyballfelder und Nebenflächen. Insgesamt ist bei den versiegelten Flächen von einer geringen Bedeutung, bei den unversiegelten Flächen von einer mittleren bzw. hohen (Biotope) Bedeutung auszugehen.	Es kommt zu keiner Bodenveränderung, da der Bestand an versiegelten und vorhandenen Freiflächen festgesetzt wird. Die Bühne wird jeweils temporär aufgestellt, der Untergrund wird nicht versiegelt. Minimierungsmaßnahmen: - siehe Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume / Biotoptypen
Schutzgut Wasser	
Es sind keine Fließgewässer, Quellen oder Wasserschutzgebiete betroffen; Versiegelte und nicht versiegelte Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.	Es kommt zu keinen zusätzlichen Versiegelungen, damit ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Minimierungsmaßnahmen: - keine
Schutzgut Klima / Lufthygiene	
Wasserfläche und umgebende Waldflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiet.	Es kommt zu keinen zusätzlichen Versiegelungen, damit ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene zu rechnen. Minimierungsmaßnahmen: - keine
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	
Erholungsgelände Ruderregatta und Regattaparksee mit umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Örtliches Radwegenetz (grün, gestrichelte Linie) mit entsprechender Frequentierung:	Etablierung der vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Sondergebiet. Kein Eingriff oder Veränderung in das Wegesystem. Minimierungsmaßnahmen: - keine



Mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung

Schutzgut Menschen (Lärm)

Keine direkt angrenzende Wohnbebauung; aktive Erholungsnutzung (Regattastrecke).

Geringe Bedeutung, da keine direkt angrenzende Wohnbebauung; nur bei Veranstaltungen Überschreitungen möglich; ~~Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung Festsetzung zu max. Gesamtschallleistungspegel aufgenommen.~~

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmals „Olympische Ruderregattaanlage“ (Aktenzeichen D-1-84-135-70).

Aufgrund der sensiblen Lage werden die baulichen Anlagen in Grundfläche und Höhe eng begrenzt.

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

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

- Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Bäume
- Festlegung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt: es handelt sich hier um die amtlich kartierten Biotopflächen

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

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung in sehr geringem Umfang vorbereitet, deshalb ist nicht zu erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

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

Über die Menge der anfallenden prognostizierten Abfälle liegen keine Angaben vor. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis München.

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. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine 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

Zur Nutzung erneuerbarer Energien werden keine Aussagen getroffen. Gegenüber den Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des Geltungsbereichs mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenversiegelungen. Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Festlegung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt: es handelt sich hier um die amtlich kartierten Biotopflächen

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Munich Beach Resort an der Ruderregatta" die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten. **Hierzu wurde die Bestandserhebung aus 2017 Anfang Nov. 2025 bezüglich der Habitatstrukturen und Quartiere (Wohn- bzw. Zufluchtsstätten für Fledermäuse) aktualisiert. Die bisher getroffenen Aussagen zum Artenschutz können bestätigt werden.**

Prüfung eventueller Lebensstätten geschützter Arten sowie Gebietscharakter zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums:

- Biotopflächen im Norden und Westen sowie Baumbestand

Nachweise aus ASK (Artenschutzkartierung) oder Biotopkartierung liegen mit derzeitigem Kenntnisstand im direkten Eingriffsbereich nicht vor. In der näheren Umge-

bung ist mit ASK-Fundpunkten zu rechnen.

Wirkfaktoren

Da es sich beim gegenständlichen Vorhaben um bereits temporär genehmigte Anlagen und Nutzungen handelt, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbote einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Entfernung von Baumbestand.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

- Es werden die Auflagen zum Artenschutz aus der Baugenehmigung vom 13.10.2016 mit dem Aktenzeichen 4.1-0053/16/V in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen:
- "Open-Air-Konzerte oder Open-Air Kino-Veranstaltungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab Anfang August) möglich"
- „Im April ist auf jedwede Beschallung der Anlage zu verzichten, um die beginnende Vogelbrut nicht zu beeinträchtigen.“
- Grundsätzlicher Hinweis, dass Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen und Räumung des Baufelds außerhalb der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) stattzufinden haben

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Nachfolgend werden für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV die Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erläutert und prognostiziert.

Aufgrund der vorkommenden und benachbarten Strukturen im Planungsgebiet wäre eine Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für Fledermäuse theoretisch möglich. Da keine Quartiere (Wohn- bzw. Zufluchtsstätten) betroffen sind, sind Verbotstatbestände des § 44 nicht einschlägig. Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass Fledermäuse, sofern vorhanden, durch die vorhabenbedingten Wirkungen signifikant geschwächt werden. Die betroffenen Nahrungshabitate sind nicht von existentieller Bedeutung für die Arten, eine eventuell vorhandene Population ist durch das Vorhaben nicht bedroht; eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Für die Arten der Vogelartenliste (Vogelschutzrichtlinie) kann eine zeitweise Störung ihrer angrenzenden Lebensräume auftreten.

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Brutplätze von Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es kommt zu keiner Bebauung / Versiegelung und somit auch zu keinem Verlust eines potentiellen Nahrungsraumes. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Individuen dieser Arten zu erwarten. Insofern können die Verbotstatbestände gem. § 44

BNatSchG ausgeschlossen werden.

Rodungen sind aufgrund der Baumaßnahme nicht veranlasst und wenn dann nur in der bruttfreien Zeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Unter Berücksichtigung der angenommenen Größe und Stabilität der Populationen der Arten im betroffenen Naturraum und natürlichen Verbreitungsgebiet kann angenommen werden, dass die Populationen der Vogelarten auch trotz der Realisierung des Vorhabens weiterhin ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten werden können. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung, die nicht im Anhang der FFH-Richtlinie enthalten sind, sind aufgrund ihrer allgemeinen bayernweiten Verbreitung und ihrer Lebensraumansprüche im direkten Planungsgebiet mit ausreichender Sicherheit nicht anzutreffen bzw. es erfolgt kein Eingriff in die vorhandenen Biotopflächen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen erscheint es bereits ohne weitere eingehende Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert. In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen im Kapitel „Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen“ zu beachten.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus der Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

5. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Die Abarbeitung der Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt in Anlehnung an den "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung.

Da die Überplanung ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt, wird davon ausgegangen, dass es zu keiner Ausgleichspflicht kommt.

Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigung:

- Erhalt der Bäume (Stand Anfang Nov. 2025)

- Biotopflächen festgelegt als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

6. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Nutzung als Beachvolleyballfläche und Biergarten würde beibehalten.

Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, es handelt sich um eine an diesem Standort bereits etablierte Nutzung.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Geplante Maßnahmen zur allgemeinen Überwachung sind somit nicht notwendig. Die eigentlichen Auswirkungen beziehen sich auf den Bau (baubedingte Auswirkungen Schutzgut Mensch / Erholung / Landschaftsbild). Die Ausführungen aufgrund Pflanzbindungen (Gewerbeeingrünung / Landschaftsbild) sind Inhalt der allgemeinen Vollzugskontrolle von Bebauungsplänen.

7. Zusammenfassung Umweltbericht

Durch die Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet kommt es zu einer Etablierung und Festigung der bisherigen Nutzungen.

Der Geltungsbereich ist sehr eng gefasst und es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Auch der vorhandene Baumbestand kann erhalten werden.

Die Übersicht fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung (kein Eingriff Biotopflächen, Erhalt Baumbestand) zusammen.

Die Übersicht fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung (kein Eingriff Biotopflächen, Erhalt Baumbestand) zusammen: Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Minimierung nur mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Menschen /Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	mittel	gering	gering
Kultur / Sachgüter	gering	gering	gering

Gemeinde: Oberschleißheim, den

.....

(Markus Böck, Erster Bürgermeister)

Anlage

1. Schalltechnische Untersuchung

C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Projekt-Nr. ~~762-2021~~
~~762-26/ V05~~, 2. März 2021, **angepasst 12. Februar 2026**