

Stadt

**Olching**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

**Nr. 189**

**Solarpark Seestraße**

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

Krimbacher

Aktenzeichen

OLC 2-110

Plandatum

16.01.2024 (Vorentwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....         | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Plangebiet</b> .....                          | <b>3</b> |
|           | 2.1 Lage und Nutzungen .....                     | 3        |
|           | 2.2 Emissionen und Immissionen .....             | 4        |
|           | 2.3 Wasser .....                                 | 4        |
|           | 2.4 Anbauverbotszone .....                       | 4        |
|           | 2.5 Sonstiges .....                              | 4        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....  | <b>4</b> |
|           | 3.1 Flächennutzungsplan .....                    | 4        |
|           | 3.2 Bodenschutz .....                            | 5        |
|           | 3.3 Regionalplan Region 14 .....                 | 5        |
| <b>4.</b> | <b>Planinhalte</b> .....                         | <b>6</b> |
|           | 4.1 Art der baulichen Nutzung, Grünflächen ..... | 6        |
|           | 4.2 Maß der baulichen Nutzung .....              | 6        |
|           | 4.3 Grünordnung .....                            | 6        |
|           | 4.4 Immissionsschutz .....                       | 7        |
| <b>5.</b> | <b>Wasserschutz</b> .....                        | <b>7</b> |
| <b>6.</b> | <b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....         | <b>7</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich das Ziel gesetzt, die Energieversorgung bis zum Jahr 2030 vollständig auf erneuerbare Quellen umzustellen. Für die Erreichung dieses Ziels wird u.a. die verstärkte Nutzung von Photovoltaik angestrebt. Die Stadt Olching unterstützt diese Zielsetzung und befürwortet daher die Errichtung einer neuen Photovoltaik-Freiflächenanlage entlang der Seestraße.

Das vorgesehene Gebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Da die Entfernung zum äußeren Rand der Fahrbahn der südlich verlaufenden Bundesautobahn 8 (BAB8) 200 m überschreitet, ist das Vorhaben nicht gemäß § 35 BauGB privilegiert. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Des Weiteren soll insbesondere auf Grund der Lage im regionalen Grünzug durch grünordnerische Festsetzungen ein Einfügen in das Landschaftsbild sichergestellt werden.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt nördlich der BAB8 und südlich der Seestraße. In etwa 750 m Entfernung befindet sich nordwestlich der Amperesee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von etwa 5,4 ha die Grundstücke Fl.Nrn. 383/18 und 477/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 381/3 und 477/13, jeweils Gemarkung Geiselbullach.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Angrenzend besteht eine Kfz-Werkstatt sowie Wohngebäude.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

An die Autobahn schließt das Plangebiet über eine steile, bepflanzte Böschung an. Von dort ab verläuft das Gelände weitgehend eben.

## 2.2 Emissionen und Immissionen

Von den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung sind Staubimmissionen zu erwarten.

Gemäß dem Blendgutachten der IFB Eigenschenk GmbH (Auftrag Nr. Nr. 3231724 und 3231725, Projekt Nr. 2023-2902, 21.03.2024) treten bei einer Süd- und Südwestausrichtung der Module keine Reflexionen auf die Autobahn A 8 auf. Für die umgebende Wohnbebauung können laut der Simulation Blendungen auftreten, jedoch unterschreiten diese im Maximum eine tägliche Blenddauer von 30 Minuten sowie eine jährliche Blenddauer von 30 Stunden, was laut „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) keine erhebliche Belästigung durch Blendung darstellt.

## 2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, sodass mit einer Prägung durch Grund- oder Schichtwasser zu rechnen ist. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Bodengutachten erstellt.

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete erstrecken sich nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 2.4 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone entlang der BAB8 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist zu beachten. Photovoltaikmodule sind auf einer Tiefe von etwa 9 m innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen. Es wird um Abstimmung mit dem Fernstraßenbundesamt über die Möglichkeit einer Verkürzung der Anbauverbotszone gebeten.

## 2.5 Sonstiges

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

# 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olching wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

### 3.2 Bodenschutz

Durch den hohen Flächenbedarf sowie die besonderen Anforderungen an ihre Umgebung sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Regel im Außenbereich angesiedelt. Die Anforderungen an eine flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonende Ausführung sind gegeben. Das Gelände unterhalb der Module bleibt im Wesentlichen unverändert. Das Gestell zur Modulmontage wird durch in das Erdreich eingerammten Pfosten befestigt, von denen keine Versiegelung ausgeht. Ein Rückbau kann jederzeit erfolgen.

Zwar wird durch die Planung landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen. Dies ist aber auf Grund der Ausgestaltung von Photovoltaik-Modulen reversibel. Des Weiteren wird im Sinne des Klimaschutzes der öffentliche Belang der Förderung erneuerbarer Energien in der Abwägung mit dem teilweisen Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen höher gewertet.

### 3.3 Regionalplan Region 14

#### Regionaler Grünzug

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan der Region 14 innerhalb des Grünzugs „Ampertal“, Abschnitt „Olching-Haimhausen“. Die Funktionsbeschreibung des Abschnitts lautet wie folgt:

- Verbesserung des Bioklimas sowie bessere Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete
- Erholungsvorsorge, insbesondere für das Mittelzentrum Dachau und die nahegelegenen Siedlungsschwerpunkte
- Siedlungsgliederungsfunktion mit der Zweckbestimmung, räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen und Ablesbarkeit der Landschaftsstruktur, insbesondere für die an der Hangkante des tertiären Hügellandes gelegenen Siedlungen wie Günding und Deutenhofen etc.
- weitere Freiraumsicherung der Engstelle der Amperaue im innerörtlichen Bereich des Mittelzentrums Dachau (unter 400 m breit)
- teilweise Ausweisung der Auwaldreste entlang der Amperaue mit Schotterterrasse als Bannwaldgebiete sowie gemäß Waldfunktionsplan als Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für Klimaschutz und Erholung

Planungen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den jeweiligen Funktionen nicht entgegenstehen. Aufgrund der geringen Bodenversiegelung sowie der geringen Höhenentwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nicht davon auszugehen, dass die Durchlüftungsfunktion beeinträchtigt wird. Aufgrund der Lage an der BAB8 besteht keine Erholungsnutzung, die Flächen werden derzeit als Acker genutzt. Durch die Randeingrünung wird des Weiteren eine Einbindung in die Landschaft sichergestellt, insbesondere in Richtung zur Seestraße, die als Radverbindung zum Ampersee genutzt wird. Auwaldreste befinden sich im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht. Des Weiteren wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern klargestellt, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne des Ziels der Vermeidung von Zersiedelung und bandartiger Siedlungsstrukturen sind.

### Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Südliches Dachauer Moos“ (04.3). In diesem ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte
- Erhaltung und Entwicklung kleinräumiger Landschaftsstrukturen
- Sicherung der naturbezogenen Erholungs- und der klimatischen Funktion
- Auf geeigneten Standorten Neuanlage von Wald

Der Standort wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Folgenutzung nach dauerhafter Nutzungsaufgabe ist eine Wiederaufnahme des ursprünglichen Betriebs vorgesehen. Für die Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte oder die Neuanlage von Wald ist der Standort daher nicht geeignet. Aufgrund der Lage an der BAB8 besteht keine Erholungsnutzung. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft befinden sich nicht im Plangebiet. Durch die Randeingrünung wird des Weiteren eine Einbindung in die Landschaft sichergestellt sowie die Entwicklung kleinräumiger Landschaftsstrukturen gefördert.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung, Grünflächen**

Das Plangebiet wird größtenteils als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Einbindung in die Landschaft wird des Weiteren eine Randeingrünung festgesetzt, die an zwei Stellen für erforderliche Zufahrten unterbrochen ist.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Fläche wird vorrangig mit Photovoltaik-Modulen überstellt, die durch ihre Aufständigung kaum direkte, zudem leicht reversible, Bodenversiegelung bedingen. Die Grundfläche der Photovoltaikanlagen ergibt sich durch die senkrechte Projektion der Photovoltaik-Module auf die Horizontale. Es wird jeweils gesondert die maximal zulässige Grundfläche der geplanten Module (GR a) sowie der erforderlichen Transformatorgebäude, Stromspeicheranlagen und Übergabestationen (GR b) festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,56.

### **4.3 Grünordnung**

#### *4.3.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Randeingrünung festgesetzt, die zu bepflanzen ist. Die Pflanzgebote werden durch Mindestpflanzqualitäten konkretisiert. Um eine ökologische Aufwertung der Fläche zu erreichen, ist die Fläche unter und zwischen den Modulen als extensive Wiese anzulegen.

#### 4.3.2 *Ausgleichsbedarf*

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist im Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Satzung ist.

#### 4.4 **Immissionsschutz**

Trafostationen sind im Abstand von etwa 25-30 m zu der Wohnbebauung auf Fl.Nrn. 383/5 und 383/6 vorgesehen. Um Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten.

### 5. **Wasserschutz**

Erhebliche Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung sind nicht zu erwarten. Das Gelände unterhalb der Module bleibt im Wesentlichen unverändert, so dass das von den Modulen abfließende Wasser sowie das im Bereich der Transformatorgebäude anfallende Oberflächenwasser auf den gut durchlässigen Böden großflächig versickert werden kann. Gesonderte Versickerungsanlagen oder gesonderte Retentionsflächen sind nicht erforderlich.

Vom Bauherrn ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

### 6. **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit dem Bebauungsplan wird die Erzeugung erneuerbarer Energien vorbereitet und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Weiterhin wird die CO<sub>2</sub>-Bindung durch

Nachpflanzung von Gehölzen als Randbegrünung und weiterhin das geplante extensive Grünland im Baugebiet gefördert.

Stadt

Olching, den .....

.....  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister