

Stadt

**Olching**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

**Nr. 187**

**Solarpark Kleiner Olchinger See**

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

Vachev, Krimbacher

Aktenzeichen

OLC 2-109

Plandatum

06.10.2022 (Vorentwurf)

04.05.2023 (Entwurf)

29.06.2023 (Satzungsbeschluss)

**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.....	3
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Denkmäler.....	4
2.4	Grundwasser.....	5
2.5	Emissionen und Immissionen.....	5
2.6	Sonstiges .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Bodenschutz .....	5
3.3	Regionalplan Region 14 .....	6
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung, Verkehrs- und Grünflächen.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Grünordnung .....	7
4.4	Immissionsschutz.....	7
4.5	Wasserschutz.....	7
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	8

## 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 westlich des Kleinen Olchinger Sees.

Das vorgesehene Gebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich in einem 200 m Radius von einem Schienenweg des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen. Vorhaben im Plangebiet, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, gehören daher zu den gemäß § 35 BauGB privilegierten Nutzungen. Die Stadt Olching erkennt jedoch insbesondere aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und der Nähe zum Naherholungsgebiet Kleiner Olchinger See sowie zum Zitzstaudengraben die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Insbesondere soll durch grünordnerische Festsetzungen ein Einfügen in das Landschaftsbild und ausreichend Abstand zu sensiblen Flächen sichergestellt werden.

Die Erstellung des Bebauungsplans sowie des Umweltberichts wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Stadt Olching. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von etwa 5,0 ha das Grundstück Fl.Nr. 287, Gemarkung Olching. Die Flächen werden derzeit als Ackerflächen genutzt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Abrufdatum 09.2022

Im Norden grenzt die S-Bahnlinie S3 München-Mammendorf (in der Strecke zwischen Olching und Gröbenzell) an das Plangebiet an, im Süden, Westen und Südwesten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Etwa 150 m westlich des Plangebiets beginnt der Siedlungsbereich der Stadt Olching sowie etwa 500 m östlich der Siedlungsbereich der Gemeinde Gröbenzell.

Weiter östlich entlang der S-Bahngleise in etwa 60 m Entfernung liegt der Kleine Olchinger See. Der See ist in den 1930er Jahren als Kiesabbaugrube entstanden und weist eine Fläche von ca. 60.000 qm auf. Heute ist der See in Privateigentum und wird auf dem West- und Nordufer zu Erholungszwecken genutzt. Südlich und westlich ist der See von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Dadurch ist die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgelegte Seite nicht zu Erholungszwecken genutzt.

## 2.2 Erschließung

Der Geltungsbereich kann zur westlichen Grundstücksgrenze über den öffentlichen Feldweg Fl.Nr. 285 erschlossen werden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Geltungsbereich und der Bahnlinie verläuft jeweils ein landwirtschaftlicher Anwandweg.

Die technische Erschließung kann im Bereich der vorhandenen Wege hergestellt werden.

## 2.3 Denkmäler

Im näheren Umfeld (370 m südwestlich des Plangebiets) befindet sich das kartierte Bodendenkmal Nr. D-1-7734-0019 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).



Abb. 2 Kartierte Bodendenkmäler, Quelle: Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Abrufdatum 09.2022

## **2.4 Grundwasser**

Gemäß der nächstgelegenen Grundwassermessstelle Olching 920 liegt der Grundwasserstand 3,18 m unter Gelände (letztes Messdatum 27.03.2023). Bei Grabungen im Plangebiet am 06.03.2023 und 01.05.2023 wurde bis 2 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

## **2.5 Emissionen und Immissionen**

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

Der Geltungsbereich liegt an der S-Bahntrasse München-Mammendorf. Es handelt sich um eine zweigleisige, elektrifizierte Strecke, die für den Menschenverkehr genutzt wird.

Von der Photovoltaikanlage oder den Transformatorenstationen gehen keine Emissionen in Form von Lärm und Staub aus. Etwaige Blendwirkungen, die von der Photovoltaikanlage auf die westlich gelegene Wohnnutzung sowie die nördlich und östlich verlaufenden Bahngleise ausgehen können, wurden untersucht (Blendgutachten IFB Eigenschenk GmbH, Projekt Nr. 3221792 und 3221792-1). Bei einer Ausrichtung der Module nach Süden und Südwesten ist demnach von keiner störenden Reflexionswirkung für den Zugverkehr auszugehen. Am Wohngebiet beträgt die maximale tägliche Blendzeit ca. 3 Minuten, was nicht als erhebliche Belästigung einzustufen ist.

## **2.6 Sonstiges**

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Hochwassergefahrenflächen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

# **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**

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 Bahnlinie zwischen Ackerflächen besteht keine Erholungsnutzung, die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Durch die Randeingrünung wird des Weiteren eine Einbindung in die Landschaft sichergestellt und eine Abgrenzung zum östlich gelegenen Naherholungsgebiet Kleiner Olchinger See geschaffen. 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.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung, Verkehrs- und Grünflächen**

Das Plangebiet wird größtenteils als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Einbindung in die Landschaft wird des Weiteren entlang eine Randeingrünung festgesetzt, die im Nordwesten durch einen Einfahrtsbereich 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. Die maximal zulässige Grundfläche der geplanten Module (GR a) ist mit 24.500 qm festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Grundfläche für Transformatorengelände und Stromspeicheranlagen („GR b“) von 200 qm festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,59.

## 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. Zur Sicherung dieses Ziels sind Pflegemaßnahmen festgesetzt.

### 4.3.2 Ausgleichsbedarf

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

## 4.4 Immissionsschutz

Bei der Photovoltaikanlage kann es zu Lichtemissionen durch Blendwirkung kommen. Eine Gefährdung durch Blendung (durch direkte Reflexion der Sonnenstrahlen an den Modulflächen) für den Bahnverkehr wurde untersucht (Blendgutachten IFB Eigenschenk GmbH, Projekt Nr. 3221792 und 3221792-1). Durch die Festsetzung der Modulausrichtung und -neigung wird eine störende Reflexionswirkung für den Zugverkehr oder erhebliche Belästigung der Wohnnutzung vermieden.

Die Eingrünung entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen wird weiterhin mögliche Blendwirkungen minimieren.

## 4.5 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 Transformatorengelände 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 Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Ein wasserrechtliches Verfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich, da kein Eingriff in den Zitzstaudengraben stattfindet.

#### 4.6 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 08.09.2023

.....  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister