

**A Festsetzungen**

- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **SO** Photovoltaikfreiflächenanlage Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“
- 2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
- die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen
  - Transformatorstationen und Stromspeicheranlagen zum Zweck der Stromgewinnung und -speicherung aus Sonnenenergie
  - Einzäunungen
- 2.1.2 Als Folgenutzung bei dauerhafter Nutzungsaufgabe der Freiflächen-PV-Anlage wird für die Sondergebietsfläche die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung der Fläche (landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR a: 24.500** Die zulässige Grundfläche, die innerhalb des Bauraums mit Photovoltaik-Modulen (Projektion der Ober- und Unterkanten der Module) überbaut werden darf, beträgt 24.500 Quadratmeter.
- 3.2 **GR b: 200** Die zulässige Grundfläche, die innerhalb des Bauraums mit Transformatorgebäuden und Stromspeicheranlagen überbaut werden darf, beträgt 200 qm.
- 3.3 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorstationen und Stromspeicheranlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,5 m.
- 3.4 Die max. zulässige Höhe der mit 17°-20° (Neigung) schräg gestellten, aufgeständerten Photovoltaik-Module beträgt 3,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der Module.
- 3.5 Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der natürlichen Geländeoberkante beträgt mind. 0,80 m.
- 3.6 Die Photovoltaik-Module sind nach Südwest 197°-198° Nordazimut oder nach Süden 180° Nordazimut auszurichten.

- 4 überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Transformatorgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Einzäunungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5 Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Zufahrt  
Die Zufahrt zu dem Baugrundstück ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.
- 5.3 Für befestigte Flächen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 6 Grünordnung und Einfriedungen**
- 6.1 private Grünfläche
- 6.2 Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Je nach Aufwuchs ist die Fläche 2 bis max. 3 Mal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 6.3 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,5 m von der natürlichen Geländeoberkante. Sie sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen. Die private Grünfläche darf zum öffentlichen Bereich hin nicht eingefriedet werden.
- 7 Natur- und Artenschutz**
- 7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Teilfläche 1
- Die Fläche innerhalb der Umrandung ist mit einer 1- bis 3-reihigen Hecke mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Für das Pflanzgut ist ausschließlich autochthone Pflanzware des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Bis zum Anwachsen der Gehölze ist mind. 1 x jährlich eine Mulchmahd durchzuführen. Die Pflanzungen sind für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

- 7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Teilfläche 2
- Entlang des Zitztaudengraben ist ein 5 m breiter, artenreicher Ufersaum zur Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur unter Verwendung von autochthonem Saatgut des Ursprungsgebiets 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ nach Krimmer oder Rieger-Hofmann mit einem Blumenanteil von 70 % anzulegen:
- Mahd je nach Gehölzaufwuchs in zwei- bis mehrjährigen Abstand inkl. Abfuhr des Schnittguts.
  - Die bacheigene Gewässerdynamik ist in diesem Bereich zur naturnahen Strukturentwicklung, z. B. mit Verlandungsbereichen und Entstehung eines Schilfbestands (*Phragmites australis*), zuzulassen.
  - Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- Im Anschluss an den 5 m breiten Ufersaum sind nach Westen hin und parallel zum Grabenverlauf strauchartige Gehölzgruppen aus mindestens 5 Sträuchern im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzupflanzen. Hierfür ist autochthone Pflanzware des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Der Abstand zu den Gehölzgruppen soll ca. 10 m betragen. Um Biberverbiss zu vermeiden, sind die Baumarten Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Sand-Birke (*Betula pendula*) oder Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) als solitäre strauchartige Pflanzware 3 x verpflanzt mit Drahtballen und 3 bis 4 Grundstämmen zu pflanzen. Des Weiteren sind dort die Gehölzarten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Salweide (*Salix caprea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) oder Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) in einer Mindestpflanzqualität als verpflanzte Sträucher mit 5 Trieben und einer Größe von 100 bis 150 cm zu verwenden. Zwischen den Gehölzgruppen ist eine artenreiche extensive Flachland-Mähwiese mit autochthonem Saatgut (70 % Blumenanteil) des Ursprungsgebiets 16 nach Krimmer oder Rieger-Hofmann anzusäen und zu entwickeln:
- Schröpfschnitte sind nach Bedarf im 1. und ggf. 2. Jahr nach der Einsaat zur Unerdrückung von unerwünschten Kräutern durchzuführen.
  - Ab dem 2. Jahr ist nach dem 15. Juni eine 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts durchzuführen. Alternativ ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde, auch eine standortangepasste Beweidung zulässig.
  - Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

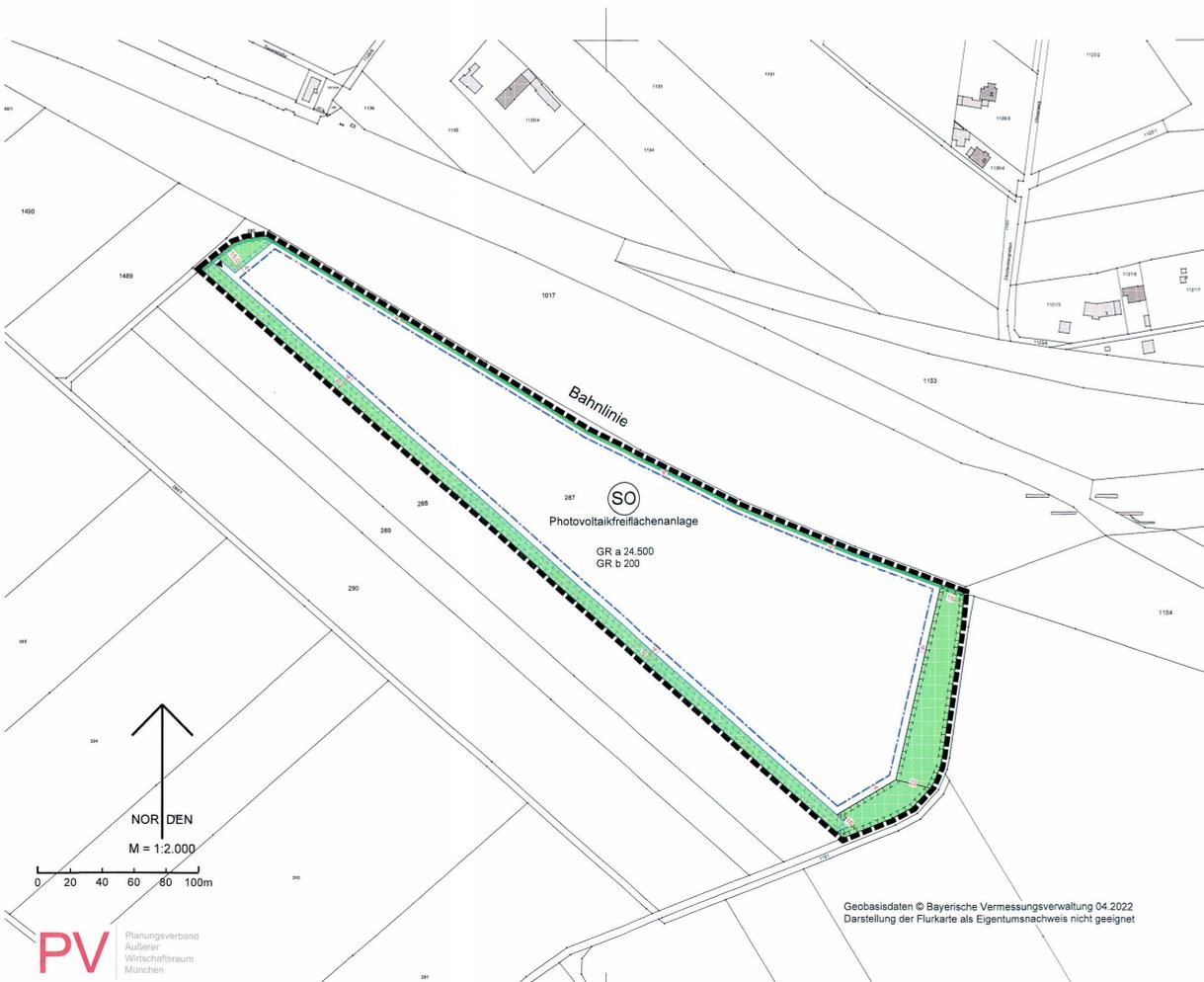
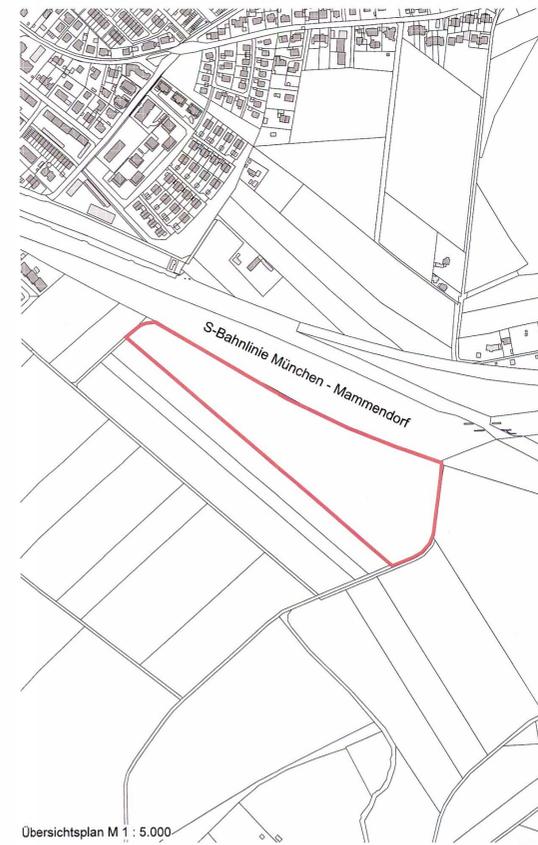
- 8 Bemaßung**
- 8.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Stadt Olching, den 08.09.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister



- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 2808 Flurstücksnummer, z. B. 2808
- 3 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 4 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchO). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 5 Wasserschutz
- 5.1 Das Waschen der Moduloberflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.
- 5.2 Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz).
- 6 Die Pflanzung folgender Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Bäume:                           | Sträucher:                              |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)      | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)   | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)     | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)      | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)     | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)  | Rubus idaeus (Waldhimbeere)             |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)      | Rubus teretifolius (Wald-Brombeere)     |
| Tilia cordata (Winter-Linde)     | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
|                                  | Sambucus racemosa (Roter Holunder)      |
|                                  | Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)   |
- 7 Im Plangebiet sind Schutzzonen von 0,5 m beidseitig zu Kabel-Leitungen bei Aufgrabungen und bei der Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern von 2,5 m zur Trassenachse einzuhalten.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 hat in der Zeit vom 24.10.2022 bis 24.11.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 hat in der Zeit vom 24.10.2022 bis 24.11.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 16.06.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 16.06.2023 beteiligt.
- Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Olching, den 08.09.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Olching, den 08.09.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Olching, den 18.09.2023

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Stadt Olching  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 187  
Solarpark Kleiner Olchinger See

Planung PV Planungsverband Außerer 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)

**Satzung**

Die Stadt Olching erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.