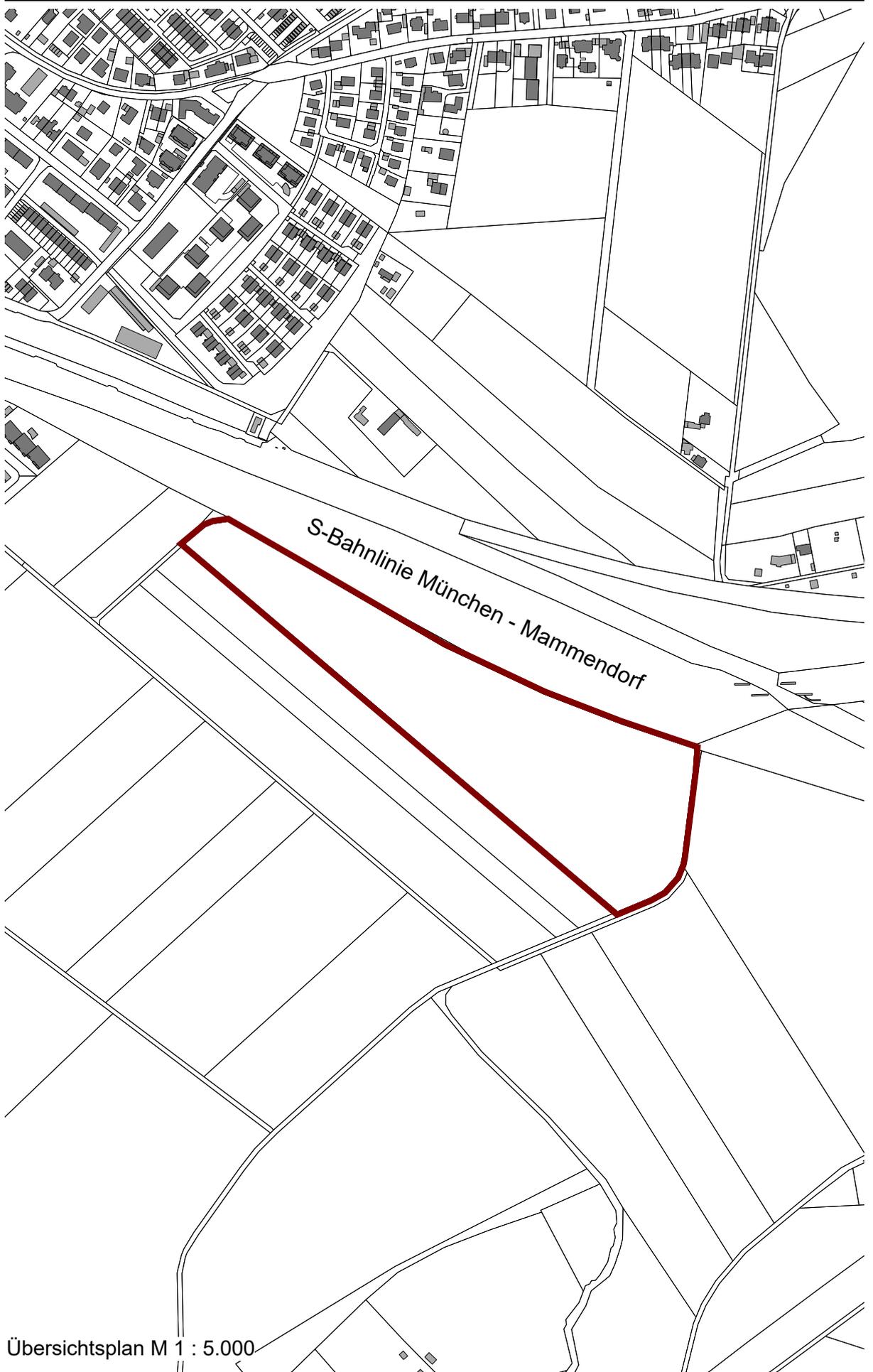


Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 187 Solarpark Kleiner Olchinger See
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Vachev, Krimbacher
Aktenzeichen	OLC 2-109
Plandatum	04.05.2023 (Entwurf) 06.10.2022 (Vorentwurf)

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

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
- Transformatorenstationen 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 Transformatorenbäuden und Stromspeicheranlagen überbaut werden darf, beträgt 200 qm.
- 3.3 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorenstationen 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 Transformatorengelände sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Einzäunungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

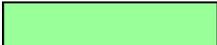
5 Verkehrsflächen

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 Düngemittel- 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.

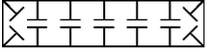
6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme)

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 Zitzstaudengrabens 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 Biberbiss 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 (*Euonymus 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:

- Schröpfungsschnitte sind nach Bedarf im 1. und ggf. 2. Jahr nach der Einsaat zur Unterdrückung 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 Mähguts 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

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 BayBodSchG). 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 tereticaulis (Wald- Brombeere) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | Sambucus racemosa (Roter Holunder) |
| | Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball) |

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
06/2021. 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

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Olching, den

.....

(Siegel)

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Olching, den

.....

(Siegel)

Andreas Magg, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Olching, den

.....