

Stadt Olching  
Postfach 12 60  
82134 Olching

STADTVERWALTUNG OLCHING		
<input type="checkbox"/> Amt I	<input type="checkbox"/> Amt V/I	<input type="checkbox"/> GL
<input type="checkbox"/> Amt II	<input type="checkbox"/> Amt V/II	<input type="checkbox"/> S1
<input type="checkbox"/> Amt III	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/> S2
<input type="checkbox"/> Amt IV	<input type="checkbox"/> .....	<input type="checkbox"/> .....
Eingang am: - 8. Dez. 2022		
<input type="checkbox"/> Prüf./Stellgn.	<input type="checkbox"/> BGM-Antw.-Schr.	<input type="checkbox"/> z. A.
<input type="checkbox"/> Sachstand	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme	<input type="checkbox"/> Teilnahme
<input type="checkbox"/> Zw. Nachr.	<input type="checkbox"/> Erledigung	<input type="checkbox"/> .....
<input type="checkbox"/> Rücksprache	<input type="checkbox"/> WV	<input type="checkbox"/> .....

8.12.22

## Räumliche Planung und Entwicklung

Auskunft erteilt: Herr Hölzl

Zimmer: A 309

Telefon: 08141 519 - 5975

Telefax: 08141 519 - 219 5975

E-Mail: [bauleitplanung@lra-ffb.de](mailto:bauleitplanung@lra-ffb.de)

Aktenzeichen: 6102.0/0 - 1365  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 12.10.2022

Ihre Zeichen: III-2.0 - Kul

07.12.2022

## Vollzug des § 4 abs. 1 BauGB; Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Kleiner Olchinger See“ (LRA Nr. 1365), Stadt Olching

Planfassung mit Begründung vom 06.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Olching beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Kleiner Olchinger See“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### Geltungsbereich

Der unbebaute Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 287 der Gemarkung Olching liegt südöstlich des Siedlungsgebietes der Stadt Olching und grenzt im Norden an den Verlauf der Bahntrasse München – Augsburg sowie im Westen und Süden an Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten wird das Plangebiet durch Grünflächen des Naherholungsgebietes „Kleiner Olchinger See“ begrenzt.

### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es wird beabsichtigt, den Änderungsbereich gem. vorliegendem Planentwurf künftig als „Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage“ darzustellen.

<b>Hausanschrift</b>	<b>Sprechzeiten</b>	<b>Vermittlung</b>	<b>E-Mail</b>
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	<b>Telefax</b>	<b>Internet</b>
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Die beabsichtigte Ausweisung von Flächen für eine Freiflächenphotovoltaikanlage macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren dementsprechend angepasst.

Wir weisen darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen oder ein entsprechender Planstand erreicht ist (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB).

### Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchaus kritisch gesehen, da eine Photovoltaikfreiflächenanlage die wohnortnahe Erholungsfunktion für die Bewohner des westlich angrenzenden Siedlungsgebietes beeinträchtigt. Das o.g. Trenngrün sichert bislang diesen Freiraum zur Naherholung zwischen dem „Kleinen Olchinger See“ und der Bestandsbebauung im Westen. Aufgrund der Anlagenhöhe von bis zu 3 Metern stellt die Anlage aus orts- sowie landschaftsplanerischer Sicht auf der gesamten Länge des Plangebietes einen deutlich sichtbaren Eingriff dar.

Die Schaffung von Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie wird im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung zur Realisierung der Ziele des Klimaschutzes grundsätzlich sehr befürwortet.

Insbesondere aus Gründen des Klimawandels soll jedoch ein sorgfältiger Umgang mit Freiraumressourcen erfolgen und möglichst bereits versiegelte oder für die Nutzung vorgesehene Flächen (festgelegte Flächen gem. Standortkonzept) herangezogen werden.

### Erschließung

Die Erschließung sollte konkretisiert werden, um die Flächenneuversiegelung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB möglichst gering zu halten.

### Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

#### Planzeichnung:

Die Ver- und Einmaßungen, insbesondere des Baufensters, sollten überprüft und ergänzt werden.

Die Flächen für Stellplätze und Betriebswege (Wartung und Pflege) sollten planzeichnerisch festgesetzt werden.

**Hausanschrift**  
 Münchner Str. 32  
 82256 Fürstenfeldbruck  
 Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
 Montag bis Freitag  
 8.00 bis 12.00 Uhr  
 oder  
 nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
 08141 519-0

**E-Mail**  
 poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
 08141 519-450

**Internet**  
 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Text:

Zu A 2:

Es sollte eine Festsetzung zur Geltungsdauer aufgenommen werden

Zu A 2.1:

Die Zweckbestimmung sollte in „Photovoltaikfreiflächenanlage“ geändert werden.

Zu A 3.1 und 3.2:

Gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche u.a. die Flächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. GR11 ist die gängige Bezeichnung dieser Grundfläche. Es sollte klargestellt werden, wie sich weitere versiegelte Flächen wie zum Beispiel ggf. beabsichtigte Stellplätze mit ihren Zufahrten auf die maximal zulässige GR bzw GRZ (siehe Begründung 4.3 letzter Absatz und Stellungnahme Naturschutz und Landschaftspflege) auswirken.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird empfohlen, die Bezeichnungen „GR1“ und „GR2“ abzuändern.

Zu A 3.6:

Es sollte zur Vermeidung von Unklarheiten konkretisiert werden, wie der Abstand gemessen werden soll (bspw. von der senkrechten Projektionslinie eines Moduls zur senkrechten Projektionslinie eines Moduls der nächsten Reihe).

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Zu A 2.2.1:

Die Festsetzung sollte um Einfriedungen ergänzt werden, da nach A 4.2 und 6.3 zulässig.

**Sonstiges**

Verfahrensvermerke:

Zu 1.: Es wird empfohlen, die Rechtsgrundlage, § 2 Abs. 1 BauGB, zu ergänzen.

**Abfallrecht**

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bebauungsplan nicht berührt. Von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

**Hausanschrift**  
 Münchner Str. 32  
 82256 Fürstenfeldbruck  
 Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
 Montag bis Freitag  
 8.00 bis 12.00 Uhr  
 oder  
 nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
 08141 519-0

**E-Mail**  
 poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
 08141 519-450

**Internet**  
 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

## Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Da der Begründung nach noch ein Blendgutachten erstellt werde, können wir jedoch erst nach dessen Vorlage abschließend Stellung nehmen. Die Begründung und die Festsetzungen sind sodann ggf. an die Ergebnisse des Gutachtens anzupassen.

In Bezug auf die Begründung Nr. 4.4 wird vorab darauf hingewiesen, dass wir – Untere Immissionsschutzbehörde – nicht für die Beurteilung von Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer (hier: Schienenverkehr) zuständig sind. Der erste Absatz des Kapitels ist daher einem anderen Rechtsgebiet – z. B. Verkehrssicherheit – zuzuordnen.

## Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es bestehen aber nachfolgende Einwendungen:

1. Die Planunterlagen sind unvollständig. Es ist gemäß § 2a Nr. 2. BauGB ein Umweltbericht auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Maßgeblich hierfür ist die Anlage 1 BauGB.
2. In einem Bauleitplanverfahren werden Flächen für eine spätere bauliche Nutzung überplant. Die Planung an sich löst noch keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Der Bebauungsplan muss jedoch gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in der Bauleitplanung planerisch nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Vor dem Hintergrund, dass Bebauungspläne, die offensichtlich nicht verwirklicht werden können, nicht erforderlich („Erforderlichkeit der Bauleitplanung“ im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und damit nichtig sind, wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Gilde der Bodenbrüter (Feldlerche, Wiesenschafstelze, Kiebitz) nach den Vorgaben von Südbeck et al als erforderlich angesehen.
3. Z.4.6.2 Regionalplan Trenngrün Nr. 61 zwischen Olching und Gröbenzell

Aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint die Festsetzung eines 16 – 22 m breiten privaten Grünstreifens zur Würdigung des Trenngrüns entsprechend den Zielen des Regionalplans als nicht ausreichend. Zudem ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der bedeutende Grünzug (Planzeichen Nr. 9.12) überwiegend nördlich des Zitzstaudengrabens in der geplanten Anlagenfläche dargestellt. Wir bitten zu überprüfen, ob eine Verbreiterung des Grünstreifens in Betracht kommt.

**Hausanschrift**  
 Münchner Str. 32  
 82256 Fürstenfeldbruck  
 Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
 Montag bis Freitag  
 8.00 bis 12.00 Uhr  
 oder  
 nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
 08141 519-0

**E-Mail**  
 poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
 08141 519-450

**Internet**  
 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

#### 4. Private Grünfläche

Eine durchgehende Bepflanzung unmittelbar am Gewässerrand des Zitzstaudengraben wird wegen der stetigen Biberaktivität und der allgemeinen Gewässerunterhaltsverpflichtung kritisch gesehen. Wir empfehlen nur einzelne Gehölze bzw. Gehölzgruppen (z.B. Erlen und Weiden) entlang der Uferlinie zu pflanzen und mit der durchgehenden Bepflanzung für die Eingrünung eine Arbeitsbreite vom Gewässer Abstand zu halten.

### Satzung

#### 5. Ziffer 6.4.1 Ausgleichsmaßnahme

- Verwendung von autochthoner Pflanzware des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“
- Herstellungspflege der Gehölzpflanzung bis zum Anwachsen (Wässern & mind. 1x jährliche Mulchmahd gegen konkurrierenden Aufwuchs)
- Dauerhafter Schutz von Baumpflanzungen am Gewässerrand mittels Drahtgeflecht vor Biberbiss

#### 6. Ziffer 6.4.2 Ausgleichsmaßnahme

- Verbot von Pflanzenschutzmitteln und Düngung
- Autochthones Saatgut mit mind. 30 % Kräuteranteil
- Schröpfschnitte nach Bedarf im 1. und ggf. 2. Jahr nach der Einsaat zur Unterdrückung von unerwünschten Unkräutern
- Ab 2. Jahr 2-schürige Mahd nach dem 15.6
- Standortangepasste Beweidung nur mit schriftlichen Beweidungskonzept (Abstimmung mit UNB)

#### 7. Hinweise Ziffer 6

Die Liste sollte überarbeitet werden. Die Anpflanzung u.a. von Bäumen 1. Ordnung (z.B. Rot-Buche) erscheint wegen der Wuchshöhe und den damit verbundenen Schattenwurf suboptimal. Es sind auch für den Standort ungeeignete Gehölze aufgeführt (z.B. Schlehe, Johannisbeere). Auch eine falsche Aufführung als Baum/Strauch liegt vor (z.B. Hainbuche).

### **Wasserrecht**

Das Vorhaben befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet oder Trinkwasserschutzgebiet.

**Hausanschrift**  
 Münchner Str. 32  
 82256 Fürstentfeldbruck  
 Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
 Montag bis Freitag  
 8.00 bis 12.00 Uhr  
 oder  
 nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
 08141 519-0

**E-Mail**  
 poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
 08141 519-450

**Internet**  
 www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Dem Vorhaben stehen hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen grundsätzlich keine Bedenken entgegen; der unten aufgeführte Hinweis ist zu beachten. Die Anlagen werden im Rahmen der unten genannten Anzeigepflicht geprüft.

Hinweis:

Für Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG gelten die materiellen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Im Besonderen wird auf die §§ 17, 18, 19 und 40 AwSV verwiesen.

**Straßenverkehrsamt**

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände.

**Verkehrswegeplanung**

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Solarpark Kleiner Olchinger See“.

**Öffentlicher Personennahverkehr**

Aus Sicht des ÖPNV melden wir Fehlanzeige, da die Planungen diese Belange nicht betreffen.

Zwar gibt aus Sicht des Radverkehrs auch keine Bedenken gegen die Planungen an sich, allerdings ist bei möglichen Umbauten für die Zuwegung zu bedenken, dass der Feldweg nördlich des Grundstücks als Wunschlinie im landkreisweiten Radwegenetz vermerkt ist.

Mit freundlichen Grüßen

*i.V. G. G. G.*

H ö l z l

Hausanschrift      Sprechzeiten      Vermittlung      E-Mail  
 Münchner Str. 32      Montag bis Freitag      08141 519-0      poststelle@lra-ffb.de  
 82256 Fürstentfeldbruck      8.00 bis 12.00 Uhr  
 Mit ÖPNV erreichbar      oder  
                                          nach Vereinbarung      08141 519-450      www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072