

Stadt

Olching

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 188

Solarpark Esting/Unterfeld II

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 2-108

Plandatum

21.03.2024

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bodenschutz	5
3.3	Regionalplan Region 14	5
4.	Planinhalte	6
4.1	Art der baulichen Nutzung, Verkehrs- und Grünflächen.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich.....	7
4.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
5.	Hinweise zur Umsetzung	7
5.1	Niederschlagswasserbeseitigung	7
5.2	Boden- und Grundwasserschutz	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 befürwortet diese Zielsetzung und plant in diesem Sinne angrenzend an den bestehenden Solarpark „Esting/Unterfeld“ die Errichtung einer weiteren Freiflächenphotovoltaikanlage.

Das Gebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Lage des Standorts begründet keine Privilegierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Für die Verwirklichung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Neu-Esting, angrenzend an die Nachbargemeinde Maisach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 735, Gemarkung Esting, mit einer amtlichen Fläche von 26.576 qm. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt, das Gelände verläuft weitgehend eben.

Im Süden wird das Plangebiet durch die B 471 begrenzt, im Norden durch die Hugo-Brunninger Straße, die sich bereits auf Maisacher Flur befindet. Westlich schließt der bestehende Solarpark „Esting/Unterfeld“ an, östlich ein 2019 errichtetes Umspannwerk.

Etwa 250 m östlich des Plangebiets beginnt der Siedlungsbereich des Ortsteils Neu-Esting, im näheren Umfeld befinden sich des Weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise auf Maisacher Flur.

Im Norden des Grundstücks verläuft eine Hochspannungs-Freileitung, die zum östlich angrenzenden Umspannwerk führt. Der Freileitungsmast im Süden des Grundstücks – auf dem Luftbild in Abbildung 1 und 2 noch zu sehen – wurde mittlerweile abgebaut.

Im Rahmen von Rammsondierungen am 10.05.2022 wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 2,80 unter Geländeoberkante angetroffen (AquaSoli GmbH & Co. KG, Bericht vom 12.07.2022).

Bis auf einzelne Bäume im Süden des Plangebiets, entlang der B 471, weist das Gebiet keine Grünstrukturen auf. Im unmittelbaren Umfeld der Fläche befinden sich die kartierten Bodendenkmäler Nr. D-1-7733-0288 (südlich; Siedlung der Bronzezeit) und Nr. D-1-7733-0091 (östlich; Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Aufgrund des geplanten vierspurigen Ausbaus der B 471 ist eine Anbauverbotszone von 40 m ab dem bestehenden Fahrbahnrand zu beachten. Ebenso ist um den Freileitungsmast eine Schutzzone von baulichen Anlagen freizuhalten.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld 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).



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Abrufdatum 15.05.2023

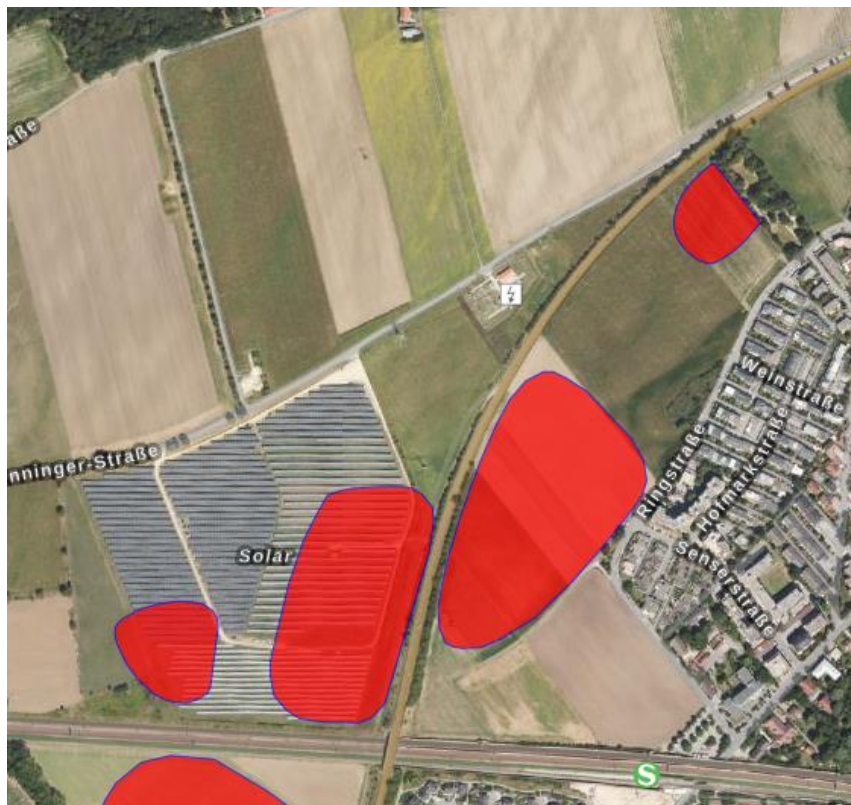


Abb. 2 Kartierte Bodendenkmäler, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas, Abrufdatum 07.04.2022

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 i.d.F. vom 25.02.2019 innerhalb des Grünzugs „Schöngeisinger Forst/Maisacher Moos/tertiäres Hügelland bei Dachau“ im Abschnitt „Maisach/Bergkirchen“. Die Funktionsbeschreibung des Abschnitts lautet wie folgt:

- großräumiges, in Zusammenhang mit dem Dachauer Moos stehendes Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet mit diversen Niedermoorresten (Kühmoos, Oberes Moos, Bergkirchner Moos) und abwechslungsreichem Landschaftsbild (Niedermoorwiesen, Feuchtgehölze, Tümpel etc.)
- siedlungsnaher, landschaftlich geprägter Bereich für Naherholung mit zum Teil Landschaftsschutzgebietsausweisungen; zum Teil auch als Erholungsgebiet im Regionalplan München ausgewiesen
- Seitenast des regionalen Grünzugs im Bereich zwischen Gernlinden und Neuesting/Esting mit besonderer Bedeutung für die Siedlungsgliederung, um insbesondere zwischen Gernlinden und Neuesting ein Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete und somit eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden
- Funktionen hinsichtlich des Luftaustausches und der Naherholung

Planungen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den jeweiligen Funktionen nicht entgegenstehen. Aufgrund der geringen Bodenversiegelung sowie geringen Höhenentwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nicht davon auszugehen, dass die Funktion als Kaltluftentstehungs- und Frischluftproduktionsgebiet beeinträchtigt wird. Aufgrund der engen Lage zwischen der Staatsstraße

und der Hugo-Brunninger Straße besteht keine Erholungsnutzung, die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung wird des Weiteren eine Einbindung in die Landschaft sichergestellt. Die Gefahr des Zusammenwachsens der Siedlungsgebiete ist am vorliegenden Standort durch die trennende Wirkung der Bundesstraße als gering einzustufen. 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 der Grenzen eine Randeingrünung festgesetzt, die im Nordwesten durch einen 11 m breiten Einfahrtsbereich unterbrochen ist. In Richtung der B 471 ist aufgrund der Anbauverbotszone nur eine 4 m breite Pflanzfläche umsetzbar.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe der Freiflächenphotovoltaikanlage wird die Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche zugeführt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags kann die Nutzungsdauer vereinbart werden.

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 Bodenversiegelung der zusätzlich erforderlichen baulichen Anlagen zur Stromerzeugung und -speicherung (Transformatorengebäude, Stromspeicheranlagen) ist weniger leicht reversibel und soll daher auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Aus diesem Grund ist je eine zulässige Grundfläche (GR) für Photovoltaik-Module sowie für Transformatorengebäuden und Stromspeicheranlagen festgesetzt. Um des Weiteren eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Transformatorengebäuden und Stromspeicheranlagen zu ermöglichen, wird eine zusätzliche GR für Zufahrten festgesetzt. Eine weitere Überschreitung der sich aus der Summe dieser Grundflächen ergebenden Gesamtgrundfläche gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Grundfläche der Photovoltaikanlagen ergibt sich durch die senkrechte Projektion der Photovoltaik-Module auf die Horizontale. Zu diesem Zweck ist die jeweils äußerste Kante des Moduls senkrecht auf den Boden zu projizieren. Für die Bestimmung des Abstands der Module zueinander ist die Länge der waagerechten Linie zwischen der senkrechten Verlängerung der jeweils am nächsten zueinander gelegenen Kanten der Module zu bestimmen.

4.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich

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 artenreiches Grünland anzulegen, bei satteldachförmiger Anordnung der Modultische lediglich zwischen den Modulen. Die weiteren Flächen im Sondergebiet, mit Ausnahme der inneren Erschließungsflächen sind in gleicher Weise zu bepflanzen, dies schließt die Fläche innerhalb der Anbauverbotszone mit ein. Die Bepflanzung innerhalb der Anbauverbotszone wird zwar bei einem zukünftigen Ausbau der B 471 entfallen. Es wird dennoch angestrebt, durch die vorübergehende Anlage einer Blühwiese temporär positive Effekte, bspw. als Nahrungsquelle für Insekten, zu schaffen. Zur Sicherung der Blühwiesen sind Pflegemaßnahmen festgesetzt.

4.3.2 Ausgleichsbedarf

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

4.4 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. Mit dem Bebauungsplan wird die Erzeugung erneuerbarer Energien vorbereitet und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

5. Hinweise zur Umsetzung

5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß Geotechnischer Untersuchung (AquaSoli GmbH & Co. KG, Auftrag Nr. 22-113, 12.07.2022) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich.

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 belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

5.2 Boden- und Grundwasserschutz

Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben des § 5 BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten. Daneben ist eine Mobilisierung von geogenen Schwermetallen unbedingt zu vermeiden.

Aufgrund der Grundwasserverhältnisse (s. Kapitel 2) ist nicht davon auszugehen, dass die Pfosten der Solarmodule in das Grundwasser vordringen. Um einen Zinkeintrag in das Grundwasser über den Boden zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von den pH-Werten des Bodens geeignete Materialien für Bauteile, die in den Boden eingeführt werden, zu wählen.

Stadt

Olching, den 02.05.2024


.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister