



# Stadt Garching

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178 „Solarpark Garching westlich der BAB A9 an der BAB- Anschlussstelle Garching Nord“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

### Teil B

#### Textliche Festsetzungen

#### Vorentwurf

Fassung vom 21.07.2022

STADT GARCHING  
Rathausplatz 3  
85748 Garching

BÜRGERENERGIE GARCHING  
Jennerweg 11  
85748 Garching

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Vorschriften</b> .....	<b>4</b>
1.1 Bestandteile .....	4
1.2 Geltungsbereich .....	4
<b>2. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.3 Geländeänderungen.....	5
2.4 Baurecht auf Zeit .....	5
2.5 Einfriedung .....	6
2.6 Grünordnung .....	6
2.6.1 Private Grünflächen.....	6
2.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ökologische Ausgleichsflächen) .....	6
2.6.3 Artenliste .....	8
<b>3. Hinweise</b> .....	<b>9</b>
3.1 Altlasten.....	9
3.2 Denkmalschutz .....	9
3.3 Bodenschutz .....	9
3.4 Niederschlagswasser .....	9
3.5 Landwirtschaft .....	9
3.6 Blendschutz .....	10
3.7 Artenschutz.....	10
<b>4. Inkrafttreten</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>12</b>

## Präambel

Die Stadt Garching stellt auf Grund  
des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des  
Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung 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,

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I)

des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes – BNatSchG – (BGBl. I S. 2542)

und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-1-U)

den

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 178 „Solarpark Garching westlich der BAB A9 an der BAB-Anschlussstelle Garching Nord“**

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.  
Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen  
nichts anderes bestimmen.

## 1. Allgemeine Vorschriften

### 1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung Maßstab 1:1.000, Teil B Textlichen Festsetzungen, Teil C Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 21.07.2022.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan entwickelt mit der Teilfläche Sondergebiet (SO) A eine dauerhafte Flächennutzung. Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich auch zwei Bereiche, die als Baurecht auf Zeit für eine temporäre Nutzung bereitgestellt werden (SO B und SO C).

Der Umgriff des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt:

Gesamtfläche Geltungsbereich:	<u>3,2 ha</u>
- SO A	1,66 ha
- SO B	0,72 ha
- SO C	0,82 ha

## 2. Textliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Im Sondergebiet Photovoltaik sind folgende Nutzungen zulässig:

- PV-Anlage mit Fundamentierung, Unterkonstruktion und Modulen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Übertragung, Umwandlung und der Speicherung der Energie dienen (z. B. Transformationsstationen, Kabelkanäle)
- Innere Erschließung in wassergebundener Form

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezogen auf die Horizontalprojektion der Module ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die Fläche der Betriebsgebäude (z. B. Transformationsstationen) darf eine maximale Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Flächenversiegelungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

## 2.3 Geländeänderungen

Geländeänderungen innerhalb des Sondergebietes „Photovoltaik“ sind mit Ausnahme von kleinflächigen Geländeänderungen im Umfeld von baulichen Anlagen nicht zulässig. Aushubmaterial ist vor Ort fachgerecht wieder einzubauen.

## 2.4 Baurecht auf Zeit

Das Sondergebiet SO A wird als dauerhafte Nutzung festgesetzt. Für die Sondergebiete SO B und C werden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die folgenden Zeiträume und Umstände für die jeweilige Nutzung festgesetzt. Das Baurecht auf Zeit erlischt nur bei Überschreitung des Zeitraumes und Eintritt der beschriebenen Umstände.

Sondergebiet	Zeitraum der Nutzung	Umstände	Folgenutzung
SO A	dauerhaft	./.	./.
SO B	Min. 15 Jahre	Bedarf zur baulichen Entwicklung als Sportfläche	SO Sportanlage
SO C	Min. 5 Jahre	Rechtskraft Bebauungsplan Bauhof	Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof)

Der festgesetzte Zeitraum beginnt mit der Inbetriebnahme der PV-Anlage. Nach Ablauf des Baurechts auf Zeit gilt wieder die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung.

Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gilt bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanwendung. Sie ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht mehr betrieben wurde. Der Rückbau ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. In diesem Fall sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen.

## 2.5 Einfriedung

Zur Einzäunung der Anlage ist die bestehende Einfriedung entlang des Sportplatzes im Westen in der jetzt bestehenden Höhe der Zaunanlage zu nutzen. Die zusätzlich zu errichtenden Zäune sind blickdurchlässig und maximal mit einer Höhe von max. 2,50 m bezogen auf die natürliche, angrenzende Geländeoberfläche zu errichten. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern sind unzulässig.

Die Zaunanlagen sind je nach Bauabschnitt jeweils entlang der aktuellen Grenze des SO zu errichten.

## 2.6 Grünordnung

### 2.6.1 Private Grünflächen

#### Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland im Bereich des Sondergebietes

Die Flächen unter den Modulen sind als mäßig extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln und auf Dauer der Nutzung des Sondergebietes zu unterhalten. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut entsprechend der Artenzusammensetzung 01 Blumenwiese mit 50 % Blumen und 50 % Gräsern (vgl. Rieger-Hofmann) des Ursprungsgebiets 16 „unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ herzustellen. Alternativ kann die Entwicklung der Fläche auch über Mähgutübertragung erfolgen.

Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung max. 2 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Schafbeweidung zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

### 2.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ökologische Ausgleichsflächen)

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung der Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 mit einer Gesamtgröße von 4.872 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert. Es ist jeweils nur der Ausgleich für die aktuelle Ausdehnung des SO bereitzustellen.

Bei Hinfälligkeit der Ausgleichsverpflichtung durch Beendigung der Photovoltaiknutzung auf den jeweiligen Bauabschnitten ist entlang der aktuellen Grenze des SO ein min. 3 m breiter Grünstreifen zu entwickeln.

### Entwicklung von Hochstaudensaum mit einzelnen Strauchgruppen

Auf der 10 m breiten ökologischen Ausgleichsfläche **A1** im südlichen Bereich der Flur Nr. 1827, Gemarkung Garching, ist für die Zielart Rebhuhn ein Blühstreifen aus mehrjähriger Wildpflanzenmischung (vgl. „Göttinger Mischung“ für Rebhuhnschutzstreifen) herzustellen.

20% der Grünfläche sind mit niedrigen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

### Entwicklung von Magerrasen

Auf der östlichen ökologischen Ausgleichsfläche **A2** (Flur-Nr. 1826 und 1827, Gemarkung Garching) ist Magerrasen zu entwickeln. Dazu ist eine Oberbodenschicht von 10 cm abzutragen. Die Entwicklung der Fläche erfolgt über Mähgutübertragung aus Heideflächen der Region. Der Magerrasen wird ein- bis zweimal im Jahr gemäht, das Mähgut wird abgetragen. Alternativ kann die Pflege über eine extensive Schafbeweidung erfolgen.

### Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit einzelnen Strauchgruppen

Auf der ökologischen Ausgleichsfläche **A3** (Flur Nr. 1826 und 1827, Gemarkung Garching) wird artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut Mager- und Sandrasen 05 mit 50 % Blumen und 50 % Gräsern (vgl. Rieger-Hofmann) des Ursprungsgebiets 16 „unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ herzustellen. Alternativ kann die Entwicklung der Fläche auch über Mähgutübertragung erfolgen. Das Extensivgrünland wird ein- bis zweimal im Jahr gemäht, das Mähgut wird abgetragen. Alternativ kann die Pflege über eine extensive Schafbeweidung erfolgen.

20% der Grünfläche sind mit niedrigen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie das Lagern von Material auf allen Ausgleichsflächen sind nicht zulässig.

### 2.6.3 Artenliste

Es sind aus dem Herkunftsgebiet 6.1 "Alpenvorland" für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen folgende Arten zu verwenden:

Sträucher: Qualität:, v., 60-100 cm:

- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche),
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen),
- *Rosa canina* (Hunds-Rose),
- *Ligustrum vulgare* (Liguster),
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere).

## 3. Hinweise

### 3.1 Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Altlasten-Verdachtsfläche gekennzeichnet, die Flächen wurden früher mit Klärschlamm beschickt.

### 3.2 Denkmalschutz

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3.3 Bodenschutz

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden sowie zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

### 3.4 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind zu beachten.

### 3.5 Landwirtschaft

Von den naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während

landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Landwirtschaftliche Emissionen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung stammen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

### 3.6 Blendschutz

Von Photovoltaikanlagen können Reflexionen ausgehen, die nach § 3 Abs. 3 BImSchG als Lichtemission gewertet werden. Potenziell blendende Lichtreflexionen an den Gläsern der Solarmodule können nur zu Zeiten direkter Sonneneinstrahlung auftreten. Bei diffusem Licht mit ungerichteter Strahlung kann keine gerichtete Reflexion von den Solarmodulen aus auftreten. Des Weiteren werden heutzutage Module mit Antireflexionsschichten verwendet, welche den Anteil des reflektierten Lichtes auf 1-4 % reduzieren können.

Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn wird im weiteren Verfahren ein Blendgutachten erstellt, um Beeinträchtigungen durch Spiegelungen oder Blendung für verkehrende Fahrzeuge festzustellen und ggf. entgegenzuwirken. Aufgrund des Abstandes von ca. 600 m zwischen PV-Freiflächenanlage und Siedlungsrand sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlung zu erwarten.

### 3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hat die Baufeldräumung noch vor Beginn der Vogelbrutzeit, also vor Anfang März zu erfolgen. Ansonsten muss über eine Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung geprüft werden, ob sich dort Nistgelegenheiten von Vögeln befinden.

Als Ausgleich für den Revierverlust der Feldlerche werden CEF-Maßnahmen in der näheren Umgebung des Vorhabengebiets durchgeführt.

## 4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Garching, den .....

.....

Dr. Dietmar Gruchmann, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am ..... ausgefertigt.

Garching, den .....

.....

Dr. Dietmar Gruchmann, 1. Bürgermeister

## 5. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis ..... beteiligt.

4. Die öffentliche Beteiligung des vom Stadtrat in der Sitzung am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Stadtrat in der Sitzung am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis ..... beteiligt.

6. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Garching, den .....

..... (Siegel)  
Dr. Dietmar Gruchmann, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 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.

Garching, den .....

..... (Siegel)  
Dr. Dietmar Gruchmann, 1. Bürgermeister