Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 198 "SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher - Kirchegern"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Garching b. Münchner hat in der Sitzung vom 30.09.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 198 "SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher - Kirchegern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.20__ gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.20__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Garching b. München hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.20__ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.20__ als Satzung beschlossen.

Garching, den .....

.....
(Siegel) - Thomas Lemke, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Garching, den .....

.....
(Siegel) - Thomas Lemke, Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.20__ gem. § 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 rechtswirksam. 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) - Thomas Lemke, Erster Bürgermeister

STADT GARCHING B. MÜNCHEN
LANDKREIS MÜNCHEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 198
MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
"SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT BATTERIESPEICHER - KIRCHEGERN"

Präambel

Die Stadt Garching b. München erlässt aufgrund

§§ 1 & 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 198
"SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT BATTERIESPEICHER"
mit integriertem Grünordnungplan und **separatem Vorhaben- und Erschließungsplan** als

SATZUNG:

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

(SO) — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Batteriespeicher"
Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrischer Energie) dienen, sowie Energiespeicher zur Speicherung elektrischer Energie, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet: dauerhaft unbeleuchtete Anlagen (Monitoring-Container (dieser mit Lampe für Bedarfsfall); Transformatoren und Übergabestationen zur Umwandlung der Spannungen und Einspeisung des erzeugten Stroms; Speicheranlagen zur Speicherung des in der Anlage erzeugten Stroms oder aus dem Netz bezogenen Stroms, einschließlich Umrichter; sowie sonstige Nebeneinrichtungen der Speichereinheiten; Kameramasten).

Hierbei sind PV-Module inkl. Aufständerung bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m über natürlicher Geländeoberfläche, die Errichtung von Nebenanlagen mit Flachdächern in Form von Trafostationen, Zählstation, Monitoring-Container, Speichersysteme (d.h. Energiespeicher / Batteriespeicher) bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 4,5 m über natürlicher Geländeoberfläche sowie 1-2 Kameramasten mit einen Höhe bis 6 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Bezugspunkt für die natürliche Geländeoberfläche ist die jeweilige bestehende Geländehöhe von ca. 481 m ü.NN im Norden bis ca. 482 m ü.NN im Südwesten.

Die Aufständerung der Module hat mittels Rammpfählen zu erfolgen mit einer Rammtiefe von 1,2 - max. 2 m. Aufständerungen aus chemisch behandeltem Holz oder aus sonstigem Wasser gefährdenden Materialien sind nicht zulässig.

Der Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden hat 0,8 m zu betragen.

Der Anteil an Versieglung auf der Anlagenfläche (beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Rammpfähle sind hiervon explizit ausgenommen) darf maximal 2,5 % betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR — max. zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR; Modulfläche, Batteriespeicher, Trafostationen und Nebenanlagen)

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich / Zugänge: Tor

Private Straßenverkehrsfläche:
Zufahrten & Wirtschaftswege in wasserdurchlässiger Bauweise

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche - Umfahrt, extensives Grünland

Private Grünfläche - extensives Grünland

Private Grünfläche - artenreicher Blühsaum

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Zaunlinie, bis max. 2,20 m Höhe

5 m — Maßzahlen

Trassenverlauf Stromanschluss an Netzverknüpfungspunkt
> an Westseite, Verlauf in Klärung, in Planzeichnung noch nicht dargestellt

Fläche mit Altlastenverdacht
> Oberboden kann evtl. noch Belastungen durch Jahrzehnte zurückliegende Aufbringung von Klärschlamm enthalten

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1734 — Flurgrenzen mit Flurnummern
> Grundlage: geodatenonline, 03.2026

Art der Nutzung	GR
Wandhöhe	
Zweckbestimmung	

Nutzungsschablone

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Batteriespeicher".

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung der Photovoltaikanlage (Erzeugung elektrischer Energie) dienen, sowie Energiespeicher zur Speicherung elektrischer Energie, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet: dauerhaft unbeleuchtete Anlagen (Monitoring-Container (dieser mit Lampe für Bedarfsfall); Transformatoren und Übergabestationen zur Umwandlung der Spannungen und Einspeisung des erzeugten Stroms; Speicheranlagen zur Speicherung des in der Anlage erzeugten Stroms oder aus dem Netz bezogenen Stroms, einschließlich Umrichter; sowie sonstige Nebeneinrichtungen der Speichereinheiten; Kameramasten).

Hierbei sind PV-Module inkl. Aufständerung bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m über natürlicher Geländeoberfläche, die Errichtung von Nebenanlagen mit Flachdächern in Form von Trafostationen, Zählstation, Monitoring-Container, Speichersysteme (d.h. Energiespeicher / Batteriespeicher) bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 4,5 m über natürlicher Geländeoberfläche sowie 1-2 Kameramasten mit einen Höhe bis 6 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Bezugspunkt für die natürliche Geländeoberfläche ist die jeweilige bestehende Geländehöhe von ca. 481 m ü.NN im Norden bis ca. 482 m ü.NN im Südwesten.

Die Aufständerung der Module hat mittels Rammpfählen zu erfolgen mit einer Rammtiefe von 1,2 - max. 2 m. Aufständerungen aus chemisch behandeltem Holz oder aus sonstigem Wasser gefährdenden Materialien sind nicht zulässig.

Der Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden hat 0,8 m zu betragen.

Der Anteil an Versieglung auf der Anlagenfläche (beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Rammpfähle sind hiervon explizit ausgenommen) darf maximal 2,5 % betragen.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Es sind keine Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zulässig.

Die Fassaden der Nebenanlagen können als Ziegelmauerwerk oder als Sichtbeton ausgeführt werden. Die Fassade darf sichtbar sein, alternativ ist ein weißer oder hellgrauer Anstrich zulässig. Ebenso sind Holzverschalungen zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig

3. EINFRIEDUNG

Eine Einfriedung der Anlage ist bis 2,2 m Höhe, in einer Ausführung als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz, zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Laufvögel ist ein durchgängiger Sockel unzulässig und ein Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche einzuhalten.

Es wird der Einbau sog. Wilddurchschlupfe (Durchlasselementen in die Zäunung für Großsäuger) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Spezifika der Anlage empfohlen.

4. REGENWASSER

Sämtliche im Sondergebiet anfallenden unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

5. GELÄNDEOBERFLÄCHE

Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden. Anfallendes Aushubmaterial (Kabel-, Leitungsverlegung, Fundamenteinbau) ist vor Ort fachgerecht wiedereinzubauen.

6. FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

7. RÜCKBAU UND FOLGENUTZUNG

Die Nutzung als Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Batteriespeicher" gilt bis zu einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächennutzung. 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.

Als Folgenutzung wird die Fläche des Geltungsbereiches (d.h. inklusive der Säume) im Einvernehmen mit dem Eigentümer wieder in den ursprünglichen Ausgangszustand "Grünland" zurückgeführt werden. Als Nachnutzung wird somit der Ausgangszustand "landwirtschaftliche Nutzung als Grünland (konventionell)" festgesetzt.

8. VERKEHRSFLÄCHEN

Die privaten Zufahrten sind luft- und wasserdurchlässig (z.B. Schotter oder Fugenpflaster) auszuführen.

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Vorschrift für Ansaaten

Bei Ansaaten ist autochthones Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 BNatSchG unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden. Für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Maßnahmen zur Vorbereitung auf die Ansaat: Nach einer vorbereitenden Mahd soll die Fläche gestriegelt werden, um die Grasnarbe zu öffnen, konkurrenzstarke Arten zu schwächen und optimale Keimbedingungen für die Zielarten zu schaffen. Anschließend erfolgt die Ansaat.

9.2 Extensive, artenreiche Grünlandflächen

Mit Ausnahme der Saumflächen sind sämtliche Flächen im Planungsgebiet auch unter den Modulen sowie die Umfahrt als "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (= BNT G212) aus dem vorhandenen Intensivgrünland herzustellen.

Die extensiven Wiesenflächen werden durch Schlitzansaat in das durch Mahd und Striegeln vorbereitet vorhandene Intensivgrünland entwickelt. Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Wiesensaatgut oder sog. Regiosaatgut (samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen aus der Umgebung). Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis von Gräsern und Blühpflanzen zu berücksichtigen.

Die Verwendung von autochthonem Saatgut ist hierbei zu beachten (Ursprungsgebiet siehe C 9.1) und der Unteren Naturschutzbehörde ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Da bereits eine geschlossene Wiesenfläche besteht und eine Artenerweiterung vorgenommen wird, ist damit zu rechnen, dass das Entwicklungsziel eines Extensivgrünlands bereits nach einer Vegetationsperiode erreicht wird. Als Entwicklungsdauer wird für das artenreiche Extensivgrünland eine Zeitspanne von 25 Jahre angesetzt.

9.3 Artenreiche Säume und Staudenfluren - Blühsaum

Im Bereich zwischen den Zaunlinie und der Feldwege östlich und westlich der PV-Anlage sind Flächen als "artenreiche Säume und Staudenfluren" (= BNT K132) zu entwickeln.

Durch Striegeln soll die bestehende Grasnarbe aufgelöst werden, um neues Saatgut einbringen zu können. Wegen des vorbelasteten Bodens darf sicherheitshalber nur in die obersten 20 cm Boden eingegriffen werden.

Die Säume werden durch die Ansaat mit einer gebietsheimische Saatgutmischung entwickelt. Bevorzugt sollen Arten mit einem langanhaltenden Blühzeitraum zum Einsatz kommen. Die Mischung soll überwiegend aus mehrjährigen Wildblumen und Kräutern bestehen, ergänzt durch einige einjährige Aspektbildner. Die Ansaat kann wahlweise im Frühling oder im Herbst erfolgen.

Die Verwendung von autochthonem Saatgut ist hierbei zu beachten (Ursprungsgebiet siehe C 9.1) und der Unteren Naturschutzbehörde ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Mit einer geschlossenen Blühsaumfläche ist bereits nach einem Jahr zu rechnen. Als Entwicklungsdauer wird für die Blühsäume eine Zeitspanne von 25 Jahre angesetzt.

9.4 Pflegemaßnahmen

9.4.1 Extensive, artenreiche Grünlandflächen

Für die Erreichung des geplanten Prognosezustandes bei den extensiven Grünlandflächen sind in den ersten 3 Jahren nach der Anlage ggf. Schröpfschnitte, d.h. eine zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts erforderlich, um einen Ausfall der lichtbedürftigen Kräuter zu vermeiden.

Die Wiesen sind dauerhaft als mindestens einschüriges Extensivgrünland zu pflegen: Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die 1. Mahd frühestens ab dem 15. Juli zu erfolgen. Bei der Mahd ist ein insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, einzusetzen.

Das Mahdgut innerhalb und außerhalb der Umzäunung ist nach einem Trocken- und damit Absamungsvorgang überall dort abzutransportieren, wo dies maschinell erfolgen kann.

Alternativ ist eine extensive, standortangepasste Beweidung zulässig.

Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Bei Auftreten von Neophyten sind diese in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in angemessener Weise zu bekämpfen (fachgerechte Entsorgung, Entfernung der Blütenstände vor Samenbildung - § 40a BNatSchG).

Bei hohem Vorkommen an Stickstoffzeigern sind Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

9.4.2 Artenreiche Säume und Staudenfluren - Blühsaum

Für die Pflege ist eine einschürige Mahd ab Mitte August vorgesehen. Dabei sollen wechselnde 25% der Fläche über den Winter belassen werden.

9.5. Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungs- und CEF-/FCS-Maßnahmen während der Bauzeit bzw. dem Betrieb der Anlage zu beachten:

9.5.1 Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, Bauzeitenregelung

- Rückschnitt bzw. Entnahme von Gehölzen sowie alle Bauarbeiten sind nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (gemäß §39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) durchzuführen.
- Mahd der extensiven Grünlandflächen erst ab dem 15. Juli zum Schutz der o.g. Offenlandbrüter
- Der Beginn der Baumaßnahmen muss außerhalb der Brutzeit (also von Oktober bis Ende Februar) liegen. Alternativ sind Vergrämungsmaßnahmen in Abstimmung mit einem Gutachter vor Beginn der Brutzeit (zum Schutz von Feldlerche/ Wachtel/ Wiesenschafstelze/ Kiebitz) einzusetzen. Des Weiteren kann die zu bearbeitende Fläche durch eine fachkundige Person auf brütende Vogelarten abgesucht werden; werden keine Brutvögel / ihre Nester vorgefunden, kann auch in den Ausschlusszeiten eingegriffen werden.
- Offenlandbrüter: Durchführung der 1. Mahd erst ab dem 15. Juli
- Alle Arten: Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln im Bereich der PV-Anlagen

9.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Diese werden aufgenommen, sollten mit der saP entsprechende Nachweise bspw. der Feldlerche erbracht werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer Art unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen müssen (UMS vom 21.12.2016), sind in dem abgegrenzten Bereich des Maßnahmensuchraumes durchzuführen.

In Fällen, in denen keine CEF-Maßnahmen möglich sind, können im Rahmen einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population einer Art auch sogenannte FCS-Maßnahmen vorgesehen werden.

Monitoring

Die CEF-Flächen sind durch ein Monitoring zu überwachen. Hierfür wird nach Realisierung der Gesamtfläche in Absprache mit der UNB ein geeignetes Konzept für das Monitoring ausgearbeitet und umgesetzt werden.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Immissionsschutz, Blendschutz:

Von den Modulen darf keine ausdauernde Blendung ausgehen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine Blendschutzmaßnahmen benötigt. Bei evtl. Beschwerden ist ein Blendgutachten vorzulegen und die dort genannten Maßnahmen sind bei Bedarf umzusetzen.

Vom *Wechselrichter* geht ein leichtes Surren aus und beim Be- als auch Entladevorgang der *Batteriespeicher* ist durch die arbeitenden Lüfter mit einer gewissen Geräuschemission zu rechnen. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet im Süden und Westen und der bereits vorhandenen PV-Fläche im Norden ist bereits eine Vorbelastung gegeben. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf die Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet. Wenn gefordert bzw. bei evtl. Beschwerden soll ein Schallgutachten vorgelegt und die dort genannten Maßnahmen bei Bedarf umgesetzt werden.

2. Landwirtschaft, Jagd:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damitzusammenhängenden Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch sowie eventuelle Schäden durchrotierende Werkzeuge sind ortsüblich und insofern hinzunehmen. Aus diesen können keine Entschädigungsansprüche abgeleitet werden. Die Möglichkeit von Steinschlägen oder sonstigen Beschädigungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen können, ist ebenfalls hinzunehmen.

Der Zaun soll nach Möglichkeit für Rehwild durchlässig gestaltet sein bspw. durch Einbau sog. Reh-/ Wildtierdurchschlupfe in den Zaunecken.

3. Bodendenkmäler:

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Evtl. auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt München.

4. Altlasten, Bodenschutz:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche mit Altlasten gekennzeichnet. Die beiden Flurstücke 1733 und 1734 sind im Altlastenkataster nach Art. 3 nach BayBodSchG des Bayrischen LfU unter der Katasternummer 18400023 als Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung) eingetragen und ein Altlastenverdacht im Sinne des § 2 Abs.6 i. V. m. § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG liegt vor. Auf den beiden Grundstücken wurde zunächst Kies abgebaut und nach der Kiesausbeute wurden die Gruben entweder mit Hausmüll (1733) oder durch Landwirte mit mineralischen Abfällen (1734) verfüllt.

Der Rückbau der Anlagen ist bodenkundlich zu begleiten. Der dokumentierte Ausgangszustand ist wiederherzustellen.

Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten. Bei den Rammprofilen sind optimierten Materialien (Aluminium, Corten-Stahl, Korrosionsschutz aus Zink-Aluminium-Magnesium-Legierungen z.B. Magnelis®) zu verwenden.

5. Wassergefährdende Stoffe:

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen; dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

6. Meldung an Behörden:

Für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

7. CEF- / FCS-Maßnahme für bspw. Feldlerchen

Diese werden aufgenommen, sollten mit der saP entsprechende Nachweise bspw. der Feldlerche erbracht werden.

8. Baustelleneinrichtung / Bauzeit

Der Flächenbedarf für Baustelleneinrichtung und Lagerplätze ist möglichst gering zu halten und außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen einzurichten. Beeinträchtigte Flächen sind nach dem Abschluss der Bauarbeiten wieder herzustellen. Da der Boden in diesem Bereich aufgrund häufigen Befahrens stark verdichtet worden sein kann, muss er für eine ergiebige anschließende Begrünung zwingend vor Ansaat aufgelockert werden.

Für die Anlieferung und Anfahrt zur Baustelleneinrichtungsfläche soll die Fahrt entlang des FFH-Gebiets im Norden vermieden werden. Die Baustelle soll nach Möglichkeit von der Südseite angefahren und beliefert werden.

Die vorhandenen Gehölze (v.a. an der Nord- und Südseite) sind während der Bauzeit vor z.B. Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen. Folgende Regelwerke sind hier maßgeblich: ZTV Baum; DIN 18920; R SBB, Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen / Ausgabe 2023

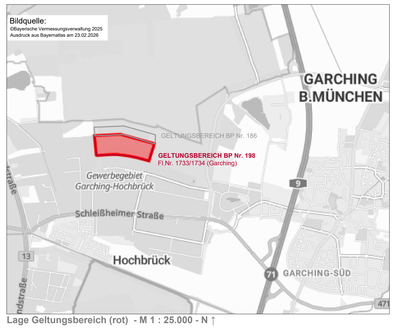
9. Anwendung der Eingriffsregelung und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen

Die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Methodik des aktuellen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zugrunde (mit Schreiben vom 12.2021 eingeführt). Hierzu hat das *Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr* zuletzt mit dem Schreiben *„Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung" vom 05.12.2024* mit Blick auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" spezifische Hinweise für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen gegeben. Diese Hinweise ersetzen das Rundschreiben vom 10.12.2021.

Gemäß diesen ergänzenden Hinweisen besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche komplett zu vermeiden. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Der Ausgangszustand der Anlagenfläche gemäß Biotopwertliste stellt sich dar als „intensiv genutztes Grünland" (BNT G11 gemäß Biotopwertliste). Die Flächen im Planungsgebiet werden als extensives Grünland (Biotoptyp G212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) entwickelt. Da auch alle anderen Voraussetzungen und Vorgaben mit der vorliegenden Planung erfüllt werden, muss kein Ausgleich den Naturhaushalt betreffend erbracht werden.

Bildquelle:
©Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
Ausdruck aus Bayernatlas am 23.02.2026



Lage Geltungsbereich (rot) - M 1 : 25.000 - N ↑

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 198
MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

"SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT BATTERIESPEICHER - KIRCHEGERN"

FL.NR. 1733/1734 - GEM. & GMRKG. GARCHING B. MÜNCHEN, LANDKREIS MÜNCHEN

der

STADT GARCHING
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Landkreis München

Planinhalt:	Vorentwurf
Maßstab:	1 : 1.000
Plandatum:	20. Mai 2026
Bearbeitung:	N. Krings, I. Ertl

N

Wankner und Fischer GmbH — Alte Ziegelei 18 — 85386 Eching
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Telefon 0 81 33 / 91 85 - 0
Email buero@wankner-und-fischer.de