

Aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 08-61

### "AM ALTENBACHER GRABEN"

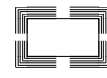
#### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Vorentwurfs

Landshut, den .....  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Baureferat  
Dipl.-Ing. Sonja Geiner  
Amtsleitung  
Doll  
Ltd. Baudirektor

#### A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaikanlage (§11 Abs. 2 BauNVO)

15.240 m² Grundfläche maximal in m² zulässig sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung, Trafostation, Wechselrichter und Batteriespeicher

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsstflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt/ Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe-seitigung sowie Ablagerung (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

Struktur Waldmantel, zu pflanzen

Hochstaudenflur, ansäen und Gebüsche, zu pflanzen zur Grabenstrukturverbesserung

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1 Gebiet mit Angabe der Nutzungsart  
2 Zweckbestimmung  
3 Modulhöhe, maximal zulässig (Bezug ist natürliches Gelände)  
4 Anlagenhöhe, maximal zulässig (Bezug ist natürliches Gelände)  
5 Grundfläche, maximal zulässig

Einfriedung / Zaun

#### D: HINWEISE DURCH TEXT

##### 1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Überverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren.

##### 2 Immissionen durch Landwirtschaft

Aufgrund der Lage des Sondergebietes angrenzend zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist bei deren Bewirtschaftung mit zeitlich bedingten Staubimmissionen zu rechnen. Diese sind entsprechend zu dulden.

##### 3 Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

##### 4 Altlasten und Kampfmittel

Es wurden keine Hinweise auf Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens war durch eine historische Recherche nicht zu klären, ob Kampfmittelverdachtsfälle vorliegen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und eventuell vorsorglichen Nachschau liegt beim Grundstückseigentümer. Das Merkblatt über Fundmünzen und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmünzen)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

##### 5 Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuer-wehren“ DIN 14090 sowie über „Feuerwehrpläne“ DIN 14095 in der aktuellen Fassung. Elwelige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Der Hinweis zur Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen muss deutlich und dauerhaft am Zufahrtstor angebracht sein sowie der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Sollte der Bau von Leitungen für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes vom Vorhabensträger zu tragen.

##### 6 Blendwirkung

Bezüglich der Blendwirkung der Photovoltaikanlage im Nahbereich der Gemeindeverbindungsstraße und schutzbedürftiger Wohnnutzung sowie den daraus resultierenden Schlußfolgerungen wird auf die lichtechnischen Gutachten des Büros Zehndorfer Engineering vom Februar 2021 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

#### E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

##### 1. Private Grünflächen

1.1 Ansaaten innerhalb der Einfriedung sowie des Grünstreifens außerhalb der Einfriedung im Westen sind unter Verwendung autochthonen Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland) aus dem Herkunftsgebiet 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (PR8) mit einem Kräuteranteil von 40 % vorzusehen.  
1.2 Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 2-schünige Mahd. Das Mahgut ist umliegend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig, ebenso wie Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.  
1.3 Die Wiesenflächen sind mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben während der Laufzeit der Anlage zu pflegen.

##### 2. Pflanzmaßnahmen

2.1 Zur Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft und zur Minderung auftretender Sichtbe-ziehungen erfolgt im Norden die Anlage einer lockeren, linearen Gehölzstruktur aus Sträuchern (Landschafts-gehölze).  
2.2 Die Einfriedung ist an der Westseite mit heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufen-den Meter Zaun ein Gehölz (Efeu, Hopfen, Waldrebe) zu setzen.  
2.3 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu achten.  
2.4 Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nachfolgenden Pflanzperiode herzustellen.  
2.5 Die gemäß den Bestimmungen besser Siedung herzugeleitende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Freipflanzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatz-pflanzungen wiederherzustellen.  
2.6 Hinsichtlich der Auswahl der Landschaftsgehölze wird auf die Hinweise zur Grünordnung durch Text verwiesen.

##### 3. Pflanzgebot

Die festgesetzte Bepflanzung ist in der nach der Fertigstellung der Freiflächenphotovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode herzustellen.

##### 4. Schutz und Erhalt bestehender Gehölze

4.1 Zu unterhaltenden Bäumen und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maß-nahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19202 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LPA sowie der LTV-Baumpflege sind zu beachten.

##### 5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

5.1 Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes auf Teilflächen der privaten Grundstücksflächen Flurnummern 924 und 922, Gemarkung Göttdorf.  
5.2 Vorgesehene Maßnahmen sind die Entwicklung einer mäßig artenreichen Hochstaudenflur mit Anpflan-zung von Feuchtbüscheln und Hecken am Grabenrand sowie die Anpflanzung von Gehölzen zur Herstel-lung eines strukturreichen Waldrandes.  
5.3 Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Be-gründung zu entnehmen.

##### 6 Bauzeitenregelungen

6.1 Während der Vogelbrutzeit von Anfang April bis Mitte August sind Baufeldfreimachungen oder Baumaß-nahmen unzulässig.  
6.2 Ausnahmsweise können während der Vogelbrutzeit Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen zuge-lassen werden, wenn der schriftliche Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde über die Unbedenklichkeit vorliegt, dass dadurch die Brutfähigkeit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelrichtlinie im Brutrevier nicht beeinträchtigt wird, oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung der Regie-rung von Niederbayern vorliegt.

#### E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

##### 7 Pflanzenverwendung

7.1 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1. "Alpenvorland") zu achten.  
7.2 Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt als Hecken- / Gebüschpflanzung vStr, mind. 4 Tr., 60-100  
7.3 Geeignete Gehölzarten / Kletterpflanzen sind  
Cornus sanguinea esp. Sanguinea, Roter Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuss  
Euonymus europaeus, Pfaffenröhchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirische  
Prunus spinosa, Schlehdorn  
Salix caprea, Sal-Weide  
Salix fragilis, Bruch-Weide  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
und vergleichbare Arten.  
7.4 Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

#### F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

##### 1 Gehölzpflanzungen

Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

##### 2 Baumstandorte und Baumschutz

Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

##### 3 Pflanzliste

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden.

##### 4 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

##### 5 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

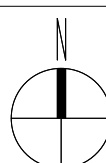
Bei allen Baumaßnahmen ist der oberste Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht tiefer als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

#### ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1 : 5.000)



Maßstab 1:1.000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern! Maß-gelbend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geän-dert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)  
Stand der Planunterlagen August 2021



Landshut, den 11.02.2022  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Geändert am: