



Stadt  
Landshut

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 06-13**

**„An der unteren Auenstraße – Nähe BMHKW“**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Stand Auslegung

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Situation.....	4
2.1.	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	4
2.2.	Flächennutzungsplan.....	4
2.3.	Landschaftsplan.....	5
3.	Beschreibung des Planungsgebiets.....	6
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	7
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna.....	9
4.	Planungskonzept.....	10
4.1.	Allgemein.....	10
4.2.	Geltungsbereich.....	10
4.3.	Festsetzungen zur Bebauung.....	10
4.4.	Gestaltungsfestsetzungen.....	10
4.5.	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
4.6.	Erschließung.....	12
5.	Energiekonzept und Klimaschutz.....	14
6.	Bodenverhältnisse.....	14
6.1.	Hochwasser, Grundwasser und Versickerung.....	14
6.2.	Baugrube und Wasserhaltung.....	14
7.	Immissionsschutz.....	14
7.1.	Blendwirkung.....	14
8.	Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel.....	14
8.1.	Abfallrecht, Altlasten.....	14
8.2.	Kampfmittel.....	14
9.	Bodenordnung.....	14
10.	Denkmalschutz.....	15
10.1.	Bodendenkmäler.....	15
11.	Auswirkungen der Planung.....	15
11.1.	Folgewirkungen der Planung.....	15
12.	Flächenbilanz.....	15
13.	Rechtsgrundlage.....	15

Anhang:

- Umweltbericht

## 1.    Allgemeines

Im Bereich einer ehemaligen Mülldeponie im Stadtteil Schönbrunn soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Hieraus ergibt sich die Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans.



Luftbild des Planungsgebiets (Übersicht), Änderungsbereich gelb markiert  
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

## 2. Planungsrechtliche Situation

Landwirtschaftliche Flächen oder Wald werden für die Planung nicht in Anspruch genommen.

### 2.1. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Stadt Landshut ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie nach dem Regionalplan der Region 13 Landshut als Oberzentrum eingestuft.

Im Regionalplan wird im Teil B VI „Energie“ unter 1 „Allgemeines“ folgender Grundsatz ausgeführt:

*Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.*

*Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.*

Insgesamt ergeben sich aus der landes- und regionalplanerischen Einstufung hohe strukturelle Entwicklungsverpflichtungen, denen die Stadt Landshut u. a. durch die hier vorliegende Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nachkommt.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist der Geltungsbereich als gliedernde Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, Geltungsbereich blau gestrichelt

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 85 geändert.

### 2.3.    Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Landshut, Geltungsbereich blau gestrichelt

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Landschaftsplanes entwickelt, daher wird der Landschaftsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 85 geändert.

### 3. Beschreibung des Planungsgebiets

#### 3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Änderungsbereich schwarz gestrichelt.

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Schönbrunn und umfasst ca. 11157 m<sup>2</sup>. Es wird nahezu vollständig durch gehölzbestandene Flächen umgrenzt.

Das Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Landshut befindet sich etwa 130 m südlich des Geltungsbereichs.

### 3.2.    Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die Fläche fällt topographisch nach Westen hin ab, von ca. 392,60 m. ü. NHN bis 395,0 m. ü. NHN bis ca. 386,0 m. ü. NHN.



Luftbild mit Darstellung Höhenlinien - Geltungsbereich gelb umrandet  
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Geltungsbereich ist unbebaut und derzeit mit einer Grünfläche bewachsen, die Umgebung ist weitgehend gehölzbestanden.



Steilere Böschung im Südwesten des Geltungsbereichs



Blick vom Planungsgebiet nach Westen / Südwesten

### 3.3.    **Vorhandene Vegetation und Fauna**

Auf dem Gelände befindet sich eine ehemalige Mülldeponie, die mit einer Abdeckfolie überdeckt und anschließend mit Erdreich von 1,0 m Dicke überschüttet wurde. Durch die Abdeckfolie soll verhindert werden, dass Niederschlagswasser in den Bereich der Müllablagerungen gelangt.

Oberflächlich ist die Fläche mit einer Grünfläche bewachsen, hier hat sich ein Altgrasbestand entwickelt, der nach Besichtigung durch die untere Naturschutzbehörde aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als hochwertig beurteilt wird.

Gehölze kommen hier nur in geringem Maße auf und werden bei Aufkommen zurückgeschnitten, um die Dichtigkeit der darunter liegenden Folie nicht durch Wurzelwerk zu gefährden.

An den Rändern finden sich gehölzbestandene Flächen mit teilweise naturschutzfachlich wertvoller Flora und Fauna, die jedoch durch den Betrieb einer Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt wird.



Planungsgebiet von Norden gesehen, Altgrasbestand im Vordergrund sichtbar

## **4.    Planungskonzept**

### **4.1.    Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

### **4.2.    Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wurde entsprechend der mit Solarmodulen bebaubaren freien Fläche festgelegt.

### **4.3.    Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.3.1.    Art der baulichen Nutzung**

Die Planung sieht ein „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO vor, als Zweckbestimmung wird dabei Photovoltaik-Freiflächenanlage festgelegt.

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Kollektoren mit Unterkonstruktion
- erforderliche Wegeflächen zur Erschließung
- Feuerwehrezufahrt

#### **4.3.2.    Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Dabei wird die gesamte Fläche des Geltungsbereichs als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da weder eine Einzäunung noch eine Umfahrt erforderlich ist. (Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines eingezäunten Areals der Stadtwerke und ist somit nicht öffentlich zugänglich).

Eine Grundflächenzahl wird nicht festgelegt, lediglich eine maximale Modulhöhe von 4,0 m.

#### **4.3.3.    Bauweise**

Die Festsetzung einer Bauweise erfolgt nicht. Durch Festsetzung von überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Modulhöhen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

### **4.4.    Gestaltungsfestsetzungen**

Aufgrund der Eigenart der baulichen Anlage sind Gestaltungsfestsetzungen nicht zu treffen.

### **4.5.    Grünordnerische Festsetzungen**

#### **4.5.1.    Extensive Grünfläche**

Die Flächen des Altgrasbestandes sind durch zweimalige Mahd, (1. Mahd ab 15.06. und 2. Mahd im Herbst) und anschließender Mähgutabfuhr auszumagern und somit zu extensivieren. Das hierdurch entstehende extensive Grünland ist zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls sind Teilflächen durch Ansaat von standortgemäßem Saatgut zu ergänzen. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. (Festsetzung 5.1.1.)

Durch die Festsetzung einer extensiven Grünfläche wird auch die naturschutzfachlich hochwertige Umgebung gefördert.

#### 4.5.2.    Artenschutz

Durch das Planungsbüro Zickler, Wasserburg, wurde mit Datum vom 28.10.2025 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Im Ergebnis wird darin in Kapitel 7 folgendes Fazit gezogen:

*„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Untersuchungsbereich aufgrund seines Reliefs sowie der Abfolge von Gehölz- und Offenlandbereichen einen geeigneten Lebensraum für Vogelarten mit Bezug zu Gehölzen bietet. Am Rand befinden sich Nährgehölze und innerhalb der offenen Flächen bestehen potenzielle Brutmöglichkeiten für Offenlandarten. Ob das Vorhaben zu einer nachteiligen Entwicklung von potenziell vorkommenden Arten führt, kann anhand der Übersichtsbegehung nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der Größe des Areals und der Einbindung in die Vegetation ist jedoch davon auszugehen, dass der Vorhabenbereich durch die horizontüberhöhende Kulissenwirkung der Gehölze für sensible Vogelarten ungeeignet ist. In Verbindung mit geeigneten strukturverbessernden Maßnahmen sind bei einer Realisierung keine wesentlichen negativen Entwicklungen auf potenziell vorkommende Brutvogelarten zu erwarten.*

*Für die Gruppe der Fledermäuse stellt der untersuchte Bereich mit seinem gehölzfreien Bereich ein geeignetes Jagdhabitat dar. Es ist anzunehmen (ohne genauere Bestandserhebung), dass bei einer Entwertung des Areals als Lebensraum zur Nahrungssuche im näheren und weiteren Umfeld wie etwa den Isarauen und Altwassern, geeignete Jagdhabitats zur Verfügung stehen.*

*Insgesamt ist unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 beschriebenen Maßnahmen von keiner signifikanten Entwertung des Lebensraumes für geschützte Tierarten auszugehen.*

*Alle weiteren naturschutzfachlich relevanten Schritte, wie beispielsweise der Zeitpunkt der Umsetzung, die Anlage strukturverbessernder Maßnahmen sowie mögliche Verzögerungen oder Änderungen im Bauablauf sollten unbedingt in Abstimmung mit der uNB erfolgen.“*

In Konsequenz auf die getroffenen Empfehlungen wurde ein Mindestabstand von 3,50 m zwischen den Modulreihen festgesetzt. Außerdem wurden die Empfehlungen zur Anlage von Strukturen und Sonderbiotopen als Festsetzungen in die Planung aufgenommen. Diese sind:

##### Förderung der Artenvielfalt von Pflanzen

- Ansaat bzw. Aufbringung von Saatgut aus gebietsheimischen Quellen

##### Förderung von Insekten bzw. Bestäubern

- Aufstellen von Insektenhäusern in den Randbereichen an mehreren Stellen. In Kombination mit einer Erhöhung der Artenvielfalt durch Saatgutübertragung und entsprechender Pflegemaßnahmen kann eine Förderung und Vermehrung von wertvollen Pflanzenbeständen geschaffen werden.

##### Förderung von Reptilienvorkommen durch die Anlage geeigneter Strukturen:

- Anlage von Stein- und Totholzstrukturen mit geeigneten sonnenexponierten Bereichen (vgl. Arbeitshilfe Zauneidechse, LfU)
- Berücksichtigung von sandigen grabfähigen Bereichen für die Eiablage
- In Kombination kann somit zusätzlich für Wildbienen ein Lebensraum geschaffen werden

#### **4.6.    Erschließung**

##### **4.6.1.    Verkehrserschließung**

Eine KFZ-Erschließung des Areals ist nicht vorgesehen, lediglich eine Zufahrt auf dem bestehenden Wirtschaftsweg als Baustellenzufahrt sowie zur Wartung der Module.



Bestehender Wirtschaftsweg

##### **4.6.2.    Ver- und Entsorgungsanlagen**

Ein Anschluss an die Wasserver- und -entsorgung ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Stromleitungen sowie die Trafostation werden durch die Stadtwerke Landshut erstellt.

##### **4.6.3.    Entwässerungseinrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers bleibt unverändert, es wird oberflächlich bzw. oberhalb der beschriebenen Abdeckfolie abgeleitet. Eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereichs ist daher nicht möglich.

#### 4.6.4.    **Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

Da es sich nicht um ein Gebäude handelt, ist ein Vorhalten von Löschmitteln nicht notwendig.

##### Feuerwehrflächen:

Für die Durchführbarkeit von Löscharbeiten im Brandfalle ist ein Sicherheitskonzept zu erstellen, das auch eine Zufahrtsmöglichkeit über den Lagerplatz am BMHKW beinhaltet.



Zaun zur Lagerfläche im Bereich des BMHKW  
Hier soll eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr entstehen.

##### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrtsmöglichkeit der Feuerwehr zum Gelände muss jederzeit gewährleistet werden.

#### 4.6.5.    **Abfallentsorgung**

Eine Abfallentsorgung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

## **5.    Energiekonzept und Klimaschutz**

Das Planungsgebiet dient der Erzeugung erneuerbarer Energie durch eine Photovoltaikanlage. Wärmeenergie oder sonstige Energiezufuhr ist für das Planungsgebiet nicht erforderlich.

## **6.    Bodenverhältnisse**

### **6.1.    Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Eine Hochwasser- oder Überschwemmungsgefahr liegt für das Planungsgebiet nicht vor.

Wie bereits beschrieben, handelt es sich um eine ehemalige Mülldeponie, die durch eine Abdeckfolie abgedeckt und überschüttet wurde. Somit ist auch ein Grundwasseranstieg in diesem Bereich nicht möglich.

Auch eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus den beschriebenen Gründen nicht möglich.

### **6.2.    Baugrube und Wasserhaltung**

Sofern belastetes Bodenmaterial entsteht, ist dieses Material innerhalb des Baugebiets ("An der unteren Auenstraße - Nähe BMHKW") zwischenzulagern und auf mögliche schädliche Verunreinigungen nach dem aktuell gültigen Bundesbodenschutzgesetz und der aktuell gültigen Bundesbodenschutzverordnung zu prüfen.

Eine organoleptische Beurteilung ist vorzunehmen. Bei auffälligen Proben sind analytische Untersuchungen und abfallrechtliche Deklarationen durchzuführen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials hat nach Maßgabe der aktuell gültigen Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu erfolgen.

## **7.    Immissionsschutz**

### **7.1.    Blendwirkung**

Aufgrund des großen Abstands zu den nächsten Wohngebäuden (ca. 500 m) und zu den weiterführenden Straßen (z. B. 800 m zur B 15 jenseits der Isar) ist eine Beeinträchtigung von Anwohner und auch des Verkehrs ausgeschlossen.

Zudem ist der Geltungsbereich von Gehölzbestand umgeben.

## **8.    Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel**

### **8.1.    Abfallrecht, Altlasten**

Die Thematik der bestehenden Mülldeponie wurde bereits in Punkt 3.3. beschrieben.

### **8.2.    Kampfmittel**

Aufgrund der bestehenden Mülldeponie sind keine Kampfmittel im Geltungsbereich bekannt.

## **9.    Bodenordnung**

Das Areal ist im Besitz der Stadt Landshut. (Stadtwerke).

## 10. Denkmalschutz

### 10.1. Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund der besonderen Historie der Fläche (Mülldeponie) ist kein Vorhandensein von Bodendenkmälern möglich, Grabungsarbeiten sind daher nicht erforderlich.

## 11. Auswirkungen der Planung

### 11.1. Folgewirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird der Anteil der aus erneuerbaren Quellen erzeugter Energie im Stadtgebiet erhöht.

#### **Umwelt:**

Durch die Festsetzung einer extensiven Grünfläche wird die Flächenversiegelung nicht erhöht, artenschutzrechtlicher Konflikte werden vermieden.

## 12. Flächenbilanz

Geltungsbereich

11157 m<sup>2</sup>

Überbaubare Fläche

11157 m<sup>2</sup>

## 13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 17.04.2026

STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 17.04.2026

BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor