A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 07-65
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO 1 — Sonstiges Sondergebiet;
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung Energie
mit Solarmodulen, Trafostation und Batteriespeichern.

Nutzungsschablone

1	
2	3

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)
2 max. Höhe in Metern über OK Gelände
3 max. zulässige Grundfläche (GR)
(§ 19 BauNVO)

Überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

extensives Grünland
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Heckenstrukturen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baum, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Baum, zu pflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Schematische Aufstellung der Solarmodule

Bodendenkmal (Benehmen hergestellt)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

629/9 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Baum außerhalb des Geltungsbereichs

Wald außerhalb des Geltungsbereichs

Gemeindegrenze

geplante äußere Zaunlinie,
eine Verschiebung nach innen ist zulässig
(Maschendrahtzaun, H 2,20 m)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anders bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. GEBIET SO 1 SONDERGEBIET „ENERGIE"

zulässige Nutzungen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB):
- Für die Unterkonstruktion der Modulaufständerung sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente zulässig.
- Einhausungen von Trafostationen sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen.

1.2. Zeitliche Befristung der Nutzung und Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Das Baurecht ist befristet auf 20 Jahre. Es besteht die Möglichkeit die Laufzeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage um 5 Jahre und anschließend um weitere 5 Jahre zu verlängern. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung oder im Fall der dauerhaften Aufgabe der Stromerzeugung sind sämtliche Anlagenteile innerhalb von 6 Monaten vollständig zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung wird die Rückkehr zur landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.
Vor Abschluss der denkmalschutzrechtlichen Klärung kann mit dem geplanten Vorhaben nicht begonnen werden; ein dementsprechendes aufschiebend bedingtes Baurecht nach BauGB § 9 Abs. 2 Nr. 2 wird im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Errichtung darf erst nach der schriftlichen Freigabe durch die Stadtarchäologie Landshut begonnen werden.

2. EINFRIEDUNG

2.1. Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung mit ausschließlich nichtteilenden Materialien als kunststoffummantelter Maschendrahtzaun, ohne Sockel. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 5 BayBO)

2.2. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Der Bodenabstand des Zauns kann durch einen zusätzlichen Draht bei Bedarf auf 10 cm verringert werden.
Die Einfriedung beinhaltet ausschließlich die Modulaufstellfläche einschließlich deren Nebenanlagen sowie deren seitlich erforderliche Pflegebereiche. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht einzäunbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3. Zaunbegrünung zur Minimierung des Eingriffes ins Landschaftsbild.

3. OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

3.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

4. GELÄNDEVERÄNDERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme der Aufstellfläche für Trafostation(en)/Wechselrichter/Übergabestation unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen, ohne Stützmauern auszubilden.

5. BAUZEITENREGELUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Während der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Anfang August sind Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen unzulässig. Ausnahmsweise können während der Vogelbrutzeit Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen zugelassen werden, wenn der schriftliche Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde über die Unbedenklichkeit vorliegt, dass dadurch die Brutttätigkeit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Brutrevier nicht beeinträchtigt wird, oder eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Niederbayern vorliegt.

6. GRÜNORDNUNG

6.1. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1.1. Die privaten Grünflächen im Sondergebiet unterhalb der Solarmodule sind mit der Ansaat von standortgemäßem Saatgut als extensives, arten- und blütenreiches Grünland herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

6.2. Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1. Für Strauch- und Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Bei der Auswahl der Pflanzenarten wird auf die Artenlisten unter Ziffer 6.3 verwiesen.

6.2.2. Die Trafostation sowie die Batteriespeicher sind mit Einzelsträuchern einzugrünen, wenn sie innerhalb der Baugrenze randlich angeordnet werden.

6.3. Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.1. Sträucher

Pflanzqualität:	vStr. 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix cinerea	Asch-Weide

6.3.2. Bäume

Pflanzqualität:	Hei. 2xv 250-300
Alnus glutinosa	Schwarze-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea, männlich	Sal-Weide, männlich
Ulmus laevis	Flatterulme

6.4. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Anlage herzustellen.

6.5. Erhalt von Gehölzpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang min. 20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von H 100 – 150 cm zu ersetzen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

7.1.1. Der Ausgleich erfolgt intern im Planungsgebiet.
Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.
Ein Einbringen von Sonderstrukturen wie Totholz- und Steinhaufen an geeigneter Stelle ist zulässig.
Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichmaßnahmen umgesetzt sein.

7.1.2. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Einschrieb in der Plänzeichnung wie folgt herzustellen:

Extensives Grünland
Die Flächen sollen als extensives Grünland genutzt werden. Hierfür ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (z. B. auch als Heudrusch, Heumulch) durchzuführen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. 1/3 der Flächen soll bei jedem Arbeitsgang unbearbeitet belassen werden. Ein Mähen mit Mulchmähern ist unzulässig.
Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig.
Als Alternative zu dem geplanten extensiven Grünland ist die Entwicklung eines Waldsaums zulässig.

Heckenstrukturen (gem. Festsetzungen durch Planzeichen)
Es sind 3-5 reihige Heckenpflanzungen (Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,5 m) zu pflanzen (Autochthon, Herkunftsgebiet 5.1 Alpenvorland). Die Hecken können alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden. Dabei dürfen max. 1/3 einer Heckenlänge entfernt werden.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Brandschutz
Es gelten die Vorgaben des Art. 5 BayBO i.V.m. mit den Richtlinien über die "Flächen für die Feuerwehren" (DIN 14090) sowie über "Feuerwehrpläne" (DIN 14095) in der jeweils gültigen Fassung.
Für das festgesetzte Sondergebiet ist eine Feuerwehrzufahrt vom Niederaichbacher Teil des Planungsgebietes notwendig. Diese Zufahrt ist hinsichtlich der Beschaffenheit für Fahrzeuge mit einer Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t auszulegen. Eine Beschilderung hierfür ist nicht erforderlich.
Eine Löschwasserversorgung ist nicht notwendig.
Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Alternativ kann die zentrale Rufnummer eines Wachdienstes vorgesehen werden, der im Schadensfall den zuständigen Verantwortlichen informiert.
Es sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Brandschutzdienststelle erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. Den Einsatzkräften der Feuerwehr ist ein gewaltsamer Zugang zu ermöglichen. Dies kann durch Hinterlegung eines Schlüssels am Einfahrtstor (Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 - nicht VDS anerkannt) realisiert werden.

2. Landwirtschaft
Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Sollten durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung eventuelle Schäden (Staub, Steinschlag) auftreten, dürfen keine Schadensersatzansprüche gegen den Bewirtschafter gestellt werden.
Zur Abgrenzung des Planungsgebietes ist ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen vorgesehen. Auf dem angrenzenden Grünstreifen vorgesehene Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so gepflanzt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.
Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage wird durch eine regelmäßige Pflege verhindert. Dadurch wird das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden.

3. Oberflächenwasser
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

4. Gehölzpflanzungen
Die Sträucher und Bäume sind so zu pflanzen, dass sie die gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstände einhalten und zu Versorgungstrassen mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenund Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

5. Bodendenkmäler
Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal:
D-2-7439-0068 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung."
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem ei-genständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Hinweise auf Art. 8 BayDSchG werden gestrichen."
Da der anteilig größere Teil der Gesamtmaßnahme für die vorliegenden Photovoltaikanlage auf dem Gebiet der Stadt Landshut liegt, ist der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut zu stellen.
Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bodendenkmals zum Geltungsbereich kann nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde auch für das Planungsgebiet das Vorhandensein eines Bodendenkmals vermutet werden. Daher müssen vor Umsetzung der geplanten Maßnahme Sondageöffnungen, die von einer archäologischen Grabungsfirma zu betreuen sind, durchgeführt werden. Die Kosten liegen beim Verursacher.
Vor Abschluss der denkmalschutzrechtlichen Klärung kann mit dem geplanten Vorhaben nicht begonnen werden; ein dementsprechendes aufschiebend bedingtes Baurecht nach BauGB § 9 Abs. 2 Nr. 2 wird im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Errichtung darf erst nach der schriftlichen Freigabe durch die Stadtarchäologie Landshut begonnen werden.

6. Extensivem Grünland
Eine Reduktion der Aufwuchsmenge von Gräsern wird durch die Ansaat des Zottigen Klappertopfs (Rhinanthus alectorolophus) erreicht. Er stellt eine dauerhafte, sichere und hervorragende Bienen- und Hummelweide dar. Möchte man den Klappertopf nicht mehr haben, weil z.B. eine Beweidung vorgesehen ist, kann er durch Mahd vor der Blüte einfach aus der Fläche verbannt werden.
Es wird auf die Broschüre "Landshuter Leitfaden", der vom Landesbund für Vogelschutz Landshut herausgebracht wurde und qualifizierte Pflegehinweise gibt, verwiesen.
Zum Download: https://landshut.lbv.de/projekte/landshuter-leitfaden/

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am …….. gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 6 am …….. bekanntgemacht.

Landshut, den ……..

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am …….. gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. ortsüblich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 1 am …….. bekanntgemacht.

Landshut, den ……..

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 24.04.2020 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den ……..

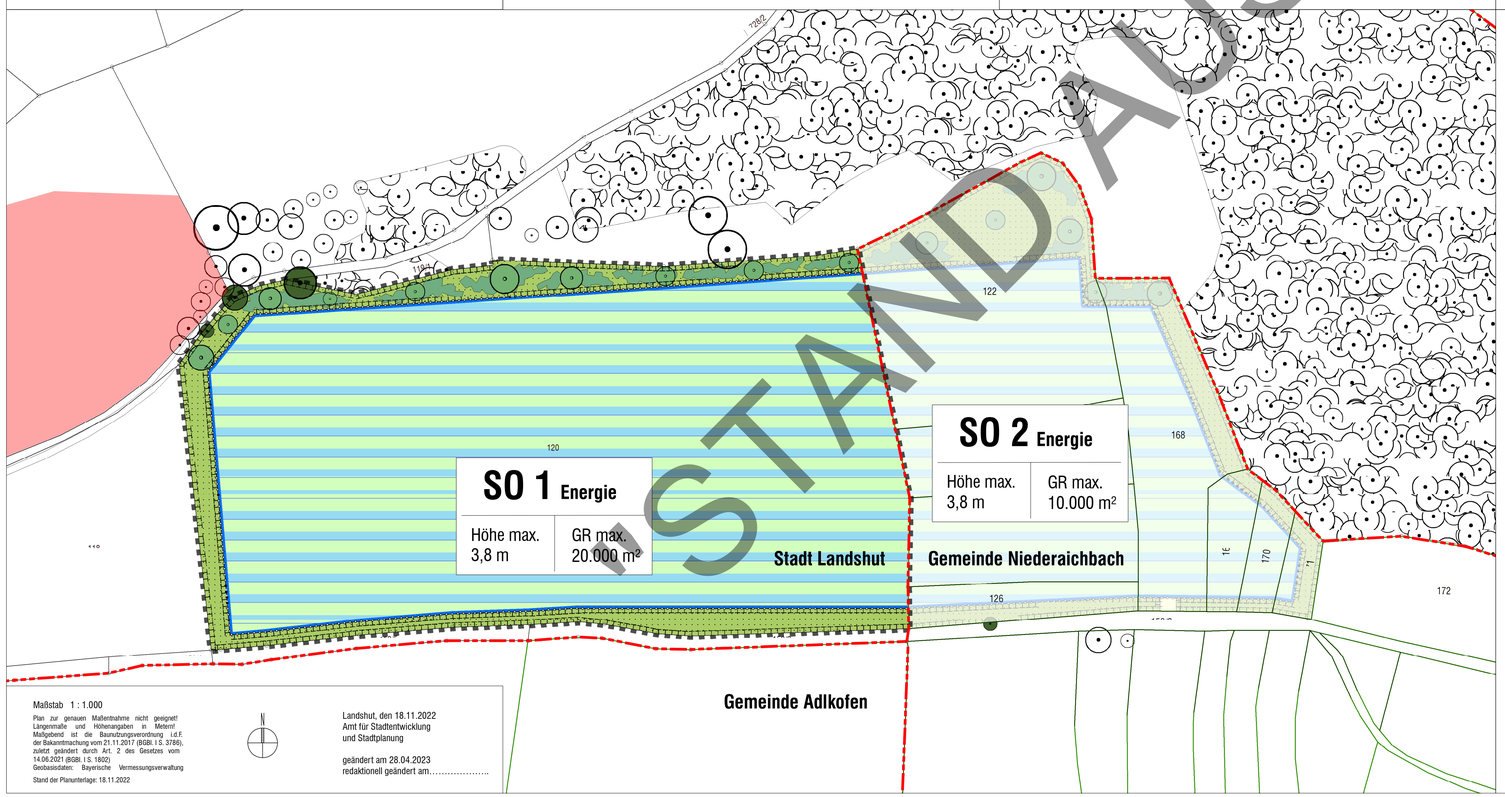
Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den ……..

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. ….. am …….. bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Maßstab 1 : 1.000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet! Längenmaße und Höhenangaben in Metern! Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Stand der Planunterlage: 18.11.2022

Landshut, den 18.11.2022
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

geändert am 28.04.2023
redaktionell geändert am……

ENTWURF
STAND AUSLEGUNG

Stadt Landshut

Planung
LANGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Am Kellenbach 21 84036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

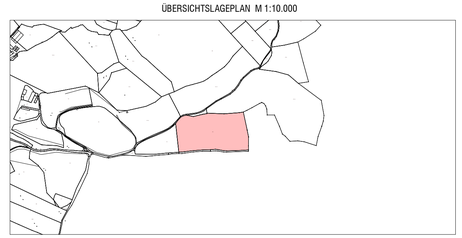
Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung – BayBO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 07-65

"AN DER STADTGRENZE ZWISCHEN ZAITZKOFEN UND WOLFSBACH"

mit integriertem Grünordnungsplan

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 18.11.2022
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Greiner
Amtsleiterin

Landshut, den 18.11.2022
Referat Bauen und Umwelt

Doll
Ltd. Baudirektor