



Planung
LÄNGST & 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), § 1 Planzeichenverordnung – PlanZV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung – 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) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-5/6

"Westlich der Autobahn A92 – südlich Seebach"

mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Ltd. Baudirektor

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

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 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.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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

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



Sondergebiet „Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen und Trafostation. Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesenflächen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung)

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

1	
2	3

Nutzungsschablone
 1 Art der baulichen Nutzung
 2 Maß der baulichen Nutzung
 3 max. zulässige Grundfläche (GR)

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



Baugrenze

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



Erschließungsstraße, Zuwegung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Schotterrasen, Grünweg, wassergebundene Wegedecke

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

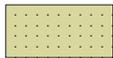


private Grünfläche im Bereich der Solarmodule (extensives Grünland)



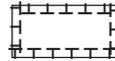
private Grünfläche im Bereich der Einfriedung (extensives Grünland)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Landwirtschaft

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



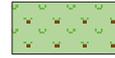
Ausgleichsfläche



extensives Grünland



Ufergehölz mit extensivem Grünland



Feucht- bzw. Nasswiese



Baum, zu erhalten



Baum, zu pflanzen



Strauch, zu pflanzen



zu erhaltendes Schilf- bzw. Hochstaudenflur

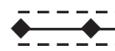
Sonstige Planzeichen



schematische Aufstellung der Solarmodule



geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H 2,20 m)



Freileitung mit Schutzzone



Maststandort

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)



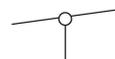
Biotop mit Nummer



Überschwemmungsgebiet des Klötzlmühlbaches
 Rechtsverordnung vom 29.07.2016



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Anbauverbotszone (40 m)



Feldgehölz außerhalb des Geltungsbereiches



Einzelbaum außerhalb des Geltungsbereichs



Gesamtguthaben Ausgleichsfläche für weitere Vorhaben

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes 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 SONDERGEBIET

1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach §11 BauNVO)

- 1.1.1** Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solarmodulen und Trafostation bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,8 m über natürlichem Gelände.
Zulässig für die Unterkonstruktion der Modulaufständerung sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente.
Einhausungen von Trafostationen sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen.

1.2 Einfriedung

- 1.2.1** Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung mit ausschließlich nichtleitenden Materialien als kunststoffummantelter Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bei einer extensiven Beweidung kann der Bodenabstand des Zauns 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.

1.3 Oberflächenwasser

- 1.3.1** Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

1.4 Blendschutz

- 1.4.1** Eventuelle Blendwirkungen im Bereich der Autobahn A 92 sind auszuschließen.

1.5 Zeitliche Befristung der Nutzung und Rückbauverpflichtung

- 1.5.1** 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.

1.6 Geländeveränderung

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

1.7 Werbeanlagen

- 1.7.1** Werbeanlagen jeder Art sind unzulässig.

1.8 Bauzeitenregelung

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 Brutfähigkeit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Brutrevier nicht beeinträchtigt wird, oder eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Niederbayern vorliegt.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 Private Grünfläche

2.1.1 Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind mit der Ansaat von standortgemäßem Saatgut als extensives 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.

2.2 Eingrünung

2.2.1 Für Kletterpflanzen, 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 2.3 verwiesen.

2.2.2 Einfriedungen hin zu Flächen für die Landwirtschaft sind im Bereich vorgeplanter Strauchpflanzungen auf 5 m Länge in Kombination mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2.3 Die Trafostation ist mit Einzelsträuchern einzugrünen, wenn sie innerhalb der Baugrenze randlich angeordnet wird.

2.3 Artenliste

2.3.1 Sträucher

Pflanzqualität: vStr. 60-100

Cornus species	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix caprea	Sal-Weide

2.3.2 Bäume

Pflanzqualität: Hei. 2xv 250-300

Alnus glutinosa	Schwarze-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide
Ulmus laevis	Flatterulme

2.3.2 Kletterpflanzen

Pflanzqualität: m.Tb. 60-100

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Wilder Hopfen

2.4 Pflanzgebot

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Anlage herzustellen.

2.5 Erhalt von Gehölzpflanzen

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 wieder herzustellen; 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.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

3.1.1 Die Ausgleichsflächen sind als extensives Grünland unterschiedlicher Ausprägung herzustellen. 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. Die Ansaat und Pflege ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.1.2 Die Ausgleichsflächen sind gemäß Einschrieb in der Planzeichnung wie folgt herzustellen:

Ufergehölzsaum mit extensivem Grünland am Seebach

gemäß Entwicklungskonzept am Seebach ist ein bis 20 m breiter Uferstreifen herzustellen.

Ca. 30 % der Fläche sind als standortgerechter Ufergehölzsaum durch Sukzession zu entwickeln. Der Rest der Fläche soll als extensives Grünland genutzt werden. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sind ggf. Neophyten zu entfernen.

Feucht- bzw. Nasswiese am Seebach

Die Fläche ist als extensiv genutzte Feucht- bzw. Nasswiese durch Ansaat zu entwickeln.

Extensives Grünland zur BAB 92

Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mittlerer Ausprägung durch Ansaat zu entwickeln. Eine zusätzliche Eingrünung entfällt, da diese bereits entlang der Autobahn vorhanden ist.

Extensives Grünland mit Einzelsträuchern im Süden und Südwesten

Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mittlerer Ausprägung durch Ansaat zu entwickeln. Zusätzlich sind Einzelsträucher entlang des Zauns zur Einbindung in die Landschaft zu pflanzen.

Je Einzelstrauch ist der Zaun auf 5 m mit Kletterpflanzen zu begrünen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehren“ DIN 14090 sowie über „Feuerwehrpläne“ DIN 14095 in der aktuellen Fassung. Die Zufahrt zum Gelände muss für Feuerwehrfahrzeuge mit 16 to. Gesamtgewicht und 10 to. Achslast geeignet sein. Etwaige 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. Es ist für die Anlage ein Feuerwehreinsatzplan nach DIN 14095 zu erstellen, auf dem die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt an das Energieversorgungsunternehmen eingezeichnet ist. Die Standorte von Notbetätigungseinrichtungen sind ebenfalls zu vermerken. 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 Vorhabenträger zu tragen.

2. Blendwirkung

Bezüglich der Blendwirkung der Photovoltaikanlage im Nachbereich der BAB92 sowie den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wird auf das lichttechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Zehndorfer Engineering, Klagenfurt verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

3. Immissionen durch die 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.

4. Immissionsschutz

- Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) auftreten.

- Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

5. Oberflächenwasser

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFriV 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.

6. 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 Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

7. Denkmalschutz

Es ist zu vermuten, dass im Geltungsbereich Bodendenkmäler vorhanden sind. Daher bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut) zu beantragen.

8. Hochspannungsfreileitung

Über die nördliche Ecke des Grundstücks mit Fl. Nr. 354/9 verläuft eine Hochspannungsleitung mit einer Schutzzone von 25,00 m beiderseits der Leitungssachse. Die Baubeschränkungszone beträgt 19,00 m beiderseits der Leitungssachse. Im Norden des Grundstücks steht ein Mast.

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten: gemäß der Tabelle 4 „Sicherheitsabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände für die vorliegende 110kV Freileitung der Bayernwerk AG mindestens 3,0m (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen). Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Der Schattenwurf der vorhandenen Masten ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Innerhalb der Schutzzone dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Geländeneuveränderungen innerhalb der Leitungsschutzzone sind mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



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 20.05.1990 (BGBl. I S. 132)
Stand der Planunterlage: 08.11.2019



Landshut, den 08.02.2019
geändert am 08.11.2019
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung



SO
Energie

SO Energie	
Höhe max. 3,8 m	GR max. 20.300 m ²