

# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-61 "Am Altenbacher Graben"

## I. Grundsatzbeschluss

## II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>2</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>11.02.2022</b>	Stadt Landshut, den	28.01.2022
Sitzungsnummer:	29	Ersteller:	Suttor, Florian

### Vormerkung:

Für Teilflächen der Flurstücke 922 und 924 der Gemarkung Götzdorf wurde ein Antrag auf Errichtung einer ca. 2 ha großen Photovoltaikanlage gestellt. Der Antrag wurde am 25. Juni 2020 im Umweltausschuss behandelt, da sich das betroffene Areal innerhalb des regionalen Grünzugs rund um das Bründl und innerhalb der Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebietes befindet. Aufgrund des positiven Beschlusses im Umweltsenat wurde der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes am 30.07.2020 im Bausenat vorgestellt. Die Vorgaben des Umweltsenats, die Fläche unter den Solarmodulen als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften, die Einhaltung der gesetzlichen Uferrandstreifen von mindestens 5 m, sowie ein Abstand von mindestens 5 m zum nördlich angrenzenden Wald, wurden in dieser Beschlussvorlage als Voraussetzung berücksichtigt.

Die betroffene Fläche befindet sich südöstlich des Stadtteils Salzdorf, direkt an der Grenze zum Gemeindegebiet Kumhausen. Das ehemalige Abbaugelände wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt. Am Südrand und an der Westseite der für den Solarpark vorgesehenen Fläche verläuft der Altenbacher Graben. Nordwestlich davon grenzt ein Biotop mit nach Art 23 Bayerisches Naturschutzgesetz geschützten Arten (Stand 1988) an. Von Nord schlägt ein weiteres amtlich kartiertes Biotop mit hohem Waldanteil zur Fläche durch. Südwestlich angrenzend, bereits im Gemeindegebiet Kumhausen, entwickelt sich eine Brachfläche.

In der Machbarkeitsstudie und Standortuntersuchung für die Photovoltaik-Standorte aus dem Jahr 2011 ist die Fläche nicht verzeichnet. Der Landschaftsplan verweist auf die amtlich kartierten Biotopflächen im Norden und im Nordwesten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan legt die Grundstücke als Acker- und Grünfläche mit gliedernden und abschirmenden Strukturen als Übergang zum nördlich angrenzenden Wald fest. Der Boden der Ackerfläche kennzeichnet sich durch mittlerer bis hoher Bonität und damit mit entsprechender Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft. Bei näherer Betrachtung ist zu klären, welcher Stellenwert bei den potenziellen Eignungsflächen für Photovoltaik, landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt wird. Die Ermöglichung von Photovoltaikanlagen würde über einen Zeitraum von ca. 25 bis 30 Jahren diese Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entziehen.

Der Bausenat sah in seiner Sitzung vom 23.07.2020 grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, die Flächen im Rahmen eines befristeten Baurechts über 20 Jahre, mit der Möglichkeit die Laufzeit der Photovoltaikanlage um 5 Jahre und anschließend um weitere 5 Jahre zu verlängern, der Nutzung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen. In der gleichen Sitzung wurde auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Ein Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde erstellt. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage umfasst 15.240 m<sup>2</sup>. Private Grünflächen haben eine Größe von 1212 m<sup>2</sup>, die benötigte Ausgleichsfläche von 3048 m<sup>2</sup> wird intern nachgewiesen und festgesetzt.

Eine bedeutende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der Lage nicht festgestellt werden. Der südwest-exponierte Hang ist topographisch so eingebettet, dass nahezu keine Blickrichtung negativ belegt wird. Von Berndorf kommend wird die Sichtachse auf das

Grundstück durch die hügelige Topographie verdeckt, aus Richtung Landshut-Berg kommend wird die Blickrichtung durch die Straßen- und Wegeführung weg von der Fläche geführt.

### **Stellungnahme FB Umweltschutz:**

#### **Immissionsschutz vom 30.06.2020:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Freiflächen Solaranlage.

Wegen der zu erwartenden Lichtemissionen, ist insbesondere hinsichtlich möglicher Blendwirkungen auf die Benutzer der Verkehrswege im Süden und Westen der geplanten Photovoltaikanlage gutachterlich zu prüfen, welche Aufstellwinkel in Verbindung mit abschirmenden Maßnahmen einzuplanen sind, um dem wirksam entgegenzuwirken.

Hierzu ist anzumerken, dass die aktuelle Planung in Abstimmung mit dem FB Umweltschutz hinsichtlich der Ausrichtung der Modulflächen überabreitet wurde und damit eine Blendwirkung der Benutzer der Verkehrswege ausschließt.

#### **Altlasten vom 30.06.2020:**

Aus der Vormerkung zum Aufstellungsbeschluss ist zu entnehmen, dass es sich um eine Fläche handelt, auf der in der Vergangenheit Kies abgebaut wurde. Da aus den gesichteten Luftbildern keine signifikanten Auffälligkeiten im Bewuchs (landwirtschaftliche Nutzung) zu erkennen sind, ist nicht anzunehmen, dass im Zuge einer Rekultivierung Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind, deren Relevanz die zeitlich befristete Nutzung als Photovoltaikstandort in Frage stellen würde.

Bei der Erstellung der Fundamente und insbesondere der Kabeltrassen ist mit Auffüllungen zu rechnen. Organoleptisch auffälliges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **Klimaschutzfachliche Stellungnahme vom 01.07.2020:**

Aus klimaschutzfachlicher Sicht wird die Aufstellung des o.g. B-Plans begrüßt.

Im Interesse einer nachhaltigen Energieversorgung und des globalen Klimaschutzes ist eine Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen sinnvoll und notwendig. Der Stadtrat der Stadt Landshut hat in seiner Sitzung vom 11.09.2007 beschlossen, dass die Stadt Landshut bis zum Jahr 2037 vollständig mit erneuerbaren Energien versorgt werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, ist auch ein Ausbau der PV-Freiflächenanlagen unerlässlich und wurde sowohl im Energie- und Klimaschutzkonzept als auch im Energienutzungsplan der Stadt Landshut vorgesehen. Für Photovoltaik geeignete Flächen sind konsequent zu nutzen.

Die hier betroffene Fläche (Boden mittlerer bis hoher Bonität) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Möglicherweise dient sie dabei auch bereits (zeitweise) der Energieerzeugung durch den Anbau von Biomasse. Wird der Anbau von lokalen Nahrungs-/Futtermitteln zu Gunsten einer Energieerzeugung durch PV-Module aufgegeben, hat dies eine negative Auswirkung auf das klimaschutzrelevante Ziel der lokalen Lebensmittelerzeugung. Diese ist aber dem Mehrwert durch die Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen aktuell nachrangig. Die PV-Anlagen können nach ihrer Nutzungszeit restlos entfernt werden. Die Flächen sind somit der Nahrungs- und Futtermittelproduktion nicht unwiederbringlich entzogen.

Üblicherweise wird der Rückbau der Anlagen vorgegeben. Bisher liegen keine Langzeiterfahrungen über die Lebensdauer von PV-Anlagen vor. Die Fachwelt geht aber davon aus, dass die Anlagen weit über die Vergütungszeiträume des EEG (20Jahre) wirtschaftlich Strom erzeugen können. Um den Betrieb der PV-Anlagen nach dem EEG-Vergütungszeitraum zu ermöglichen, sollte in den Festlegungen zwingend eine Option der Betriebszeitverlängerung vorgesehen werden. Der Rückbau und die ordnungsgemäße Entsorgung der Anlagen sollten erst nach Ende des wirtschaftlichen Betriebes erfolgen.

Das Gebiet wird als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 20 beschrieben sowie mit den Merkmalen Regionaler Grünzug 4 – Salzdorfer Tal und angrenzendes Hügelland angegeben.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 20

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG). Landschaftliche Vorbehaltsgebiete gelten grundsätzlich als einschränkendes Kriterium für Photovoltaik-Anlagen. In diesen Gebieten steht

den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Sie dienen zur Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur. Insbesondere ist hier am Standort nach Aussagen des Regionalplanes der Erholungsnutzung besondere Bedeutung beizumessen.

Die Nutzung als zeitlich befristete Freiflächenphotovoltaikanlage wird als vereinbar mit den Vorgaben der Regionalplanung beurteilt. Sie wird auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen realisiert und hat weder eine übergeordnete Fernwirkung, noch werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes in unverträglichem Maße beeinträchtigt.

Zudem erfolgt eine Eingrünung der Anlage und die ökologische Aufwertung in den Ausgleichsflächen findet zur Förderung von Flora und Fauna unmittelbar am Ort des Eingriffs statt.

#### Regionaler Grünzug 4

Die vorgesehene Fläche für das Sondergebiet liegt im Regionalen Grünzug, der laut Aussagen des Regionalplans der Region Landshut als Zielvorgabe definiert ist. Inwieweit hier Zielabweichungen möglich sind, ist im Zuge des Verfahrens zu klären.

#### Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind detailliert unter Ziffer 2 des Umweltberichtes dargestellt.

Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 3.048 m<sup>2</sup> wird für die auszugleichenden Sondergebietsflächen von insgesamt 15.240 m<sup>2</sup> aufgrund eines Kompensationsfaktors von 0,20 erforderlich.

Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen sowie die Maßnahmenzuordnung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches, auf Teilflächen der Fl.-Nr. 922 und 924, Gemarkung Götzdorf auf einer Fläche von insgesamt 3.048 m<sup>2</sup>.

Der Bausenat hat in der Sitzung vom 23.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-61 „Am Altenbacher Graben“ beschlossen. Dieser wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Aus diesem Grund wird der seit dem 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 73 geändert.

### **Vor Ort-Termin mit FB Naturschutz vom 11.11.2020**

Es wurde vereinbart, dass im Laufe des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit der Bestandserfassung der Brutvögel, mit Betroffenheit von Wiedehopf/Feldlerche und der Zauneidechse, durchgeführt wird.

Der Naturschutz fordert in der Ausführung einen 10 m-Schutz-Streifen entlang der Außen- grenzen:

- mit Ausbildung eines strukturreichen Waldrandes am nördlich angrenzenden Wald
- mit der Ausbildung/Verbesserung des Lebensbereiches der Zauneidechse an der nord- östlich angrenzenden Kultivierungsfläche, falls die Zauneidechse nachgewiesen wird
- mit der Verbesserung der Strukturen zum Altenbacher Graben.

## **I. Grundsatzbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungsplan Nr. 08-61 „Am Altenbacher Graben“ vom 11.02.2022 wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung mit dem Umweltbericht vom 11.02.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

## **II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung/Umweltbericht
- Anlage 3 – Luftbild Übersichtsplan