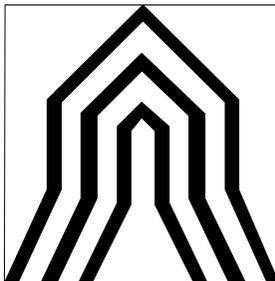


**Stadt  
Landshut**

AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



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

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 23.07.2020 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich 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 Art. 2 BayBO am ..... Art. 2 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

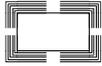
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

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

# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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

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)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 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 m<sup>2</sup> Grundfläche maximal in m<sup>2</sup> zulässig sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für Photovoltaikmodule einschließlich Aufständering, Trafostation, Wechselrichter und Batteriespeicher



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



Sturkturr.Waldmantel, zu pflanzen



Hochstaudenflur, ansäen und Gebüsche, zu pflanzen zur Grabenstrukturverbesserung

## Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

## Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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



Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Zufahrt/ Einfahrt



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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung 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

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Altenbacher Graben		Wald, zu erhalten
1923	Flurnummer		Baum, zu erhalten
- □ -	Flurstücksgrenze		amtlich erfasste Biotope und Stadtbiotopkartierung (nachrichtliche Übernahme LfU)
	Bestehende Gebäude		

## 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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

### 1. Höhe und Gestaltung der Gebäude / Module (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die maximal zulässige Anlagenhöhe wird für die Photovoltaikmodule einschließlich deren Aufständigung sowie für Trafostation und Wechselrichter auf 2,90m festgesetzt.

Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

1.2 Zulässig für die Unterkonstruktion der Modulaufständigung sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente

1.3 Trafostation und Wechselrichter sind als Sattel- oder Flachdach auszuführen.

### 2 Bedingung und zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

2.1 Das Vorhaben ist zulässig, wenn der schriftliche Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt, dass die Artenschutzmaßnahmen gemäß der Begründung als Anlage beiliegenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt sind. Ausnahmsweise kann das Vorhaben zugelassen werden, wenn eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Niederbayern vorliegt.

2.2 Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes gilt für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Rechtskraft der Planung einschließlich einer möglichen Verlängerung von zweimal fünf Jahren, danach verliert der Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit.

2.3 Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

### 3 Einfriedungen

3.1 Die Einfriedung beinhaltet ausschließlich die Modulaufstellfläche einschließlich deren Nebenanlagen sowie die erforderlichen randlichen Pflegebereiche.

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht einzäunbar.

3.3 Zur Ausführung kommen ausschließlich nichtleitende Materialien in Form kunststoffummantelter Maschendrahtzaun, wobei die die Einzäunung so zu gestalten ist, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand, keine Sockel) und eine Höhe von 2,20m über natürlichem Gelände im Normalfall nicht überschreitet

### 4 Geländegestaltung

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme der Aufstellflächen für Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher unzulässig.

4.2 Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden, Stützmauern unzulässig.

### 5 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser ist innerhalb des Sondergebietes über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

### 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

# 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 Umverlegung 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 Gefahrenerforschung und eventuell vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ 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 Feuerwehren“ DIN 14090 sowie über "Feuerwehrpläne" DIN 14095 in der aktuellen Fassung. 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. 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 lichttechnischen 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-schürige Mahd. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig, ebenso wenig 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 Sichtbeziehungen erfolgt im Norden die Anlage einer lockeren, linearen Gehölzstruktur aus Sträuchern (Landschaftsgehölze).

2.2 Die Einfriedung ist an der Westseite mit heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufenden 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, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

2.5 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 verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen 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 erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV- 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 Götzdorf.

5.2 Vorgesehene Maßnahmen sind die Entwicklung einer mäßig artenreichen Hochstaudenflur mit Anpflanzung von Feuchtgebüsch und Hecken am Grabenrand sowie die Anpflanzung von Gehölzen zur Herstellung eines strukturreichen Waldrandes.

5.3 Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

## 6 Bauzeitenregelungen

6.1 Während der Vogelbrutzeit von Anfang April bis Mitte August sind Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen unzulässig.

6.2 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.

# 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 ssp. Sanguinea, Roter Hartriegel

Corylus avellane, Haselnuss

Euonymus europeaus, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche

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 anfallender 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 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

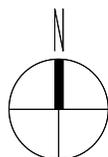
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

# ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1 : 5.000)

BAUSENAT 11.02.2022

## Maßstab 1:1.000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern! Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Landshut, den 11.02.2022  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Geändert am:



BAUPLAN 1.02.2022

922

923/1

923/8

923/3

924

Altenbacher Graben

50 Freiflächen-  
photovoltaikanlage  
2.9m Module 15.240 m<sup>2</sup>  
3.5m Betriebsgebäude

985/4

Altenbacher Graben

985/10

985/15

985/1

928/11