

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-65 "An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach";
Aufstellungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	11.02.2022	Stadt Landshut, den	28.01.2022
Sitzungsnummer:	29	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 120 Gemarkung Wolfsbach liegt ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ vor, mit dem Ziel eine Agrar-Photovoltaikanlage zu errichten.

Das landwirtschaftliche Grundstück befindet sich zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach östlich des landwirtschaftlichen Anwesens „Wolfstein“ an der östlichen Grenze des Stadtgebietes und ist Teil einer größeren geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage, die zum Teil im Stadtgebiet Landshut liegt, aber sich in das Gemeindegebiet Niederaichbach erstreckt.

Der Antragssteller ist als Projektentwickler vom Eigentümer der Grundstücke beauftragt, auf der Fläche eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu entwickeln.

Die gegenständliche Fläche von rund 3,5 ha ist der westliche Teil der geplanten größeren Photovoltaikanlage mit einer Größe von rund 5,5 ha und liegt inmitten von landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Zufahrten. Lediglich im Norden wird die Fläche von Wald begrenzt.

Der nicht gegenständliche östliche Teil liegt außerhalb des Stadtgebietes Landshut im Gemeindegebiet Niederaichbach und umfasst die Flurnummern 122, 124, 125, 126, 168, 169, 170 und 171. Er erstreckt sich nach Norden und Osten bis zur umfassenden Waldfläche.

Der Teilflächenthematik ist sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch in Bezug auf den abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag dahingehend Rechnung zu tragen, dass die jeweiligen Bebauungsplan- bzw. Vertragsinhalte der beiden Teilflächen inhaltlich aufeinander abzustimmen sind.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und Standortuntersuchung für Photovoltaik-Standorte aus dem Jahr 2011 ist der Bereich nicht als „Potentieller Standort Photovoltaik“ dargestellt. Jedoch befinden sich in der näheren Umgebung östlich der Ortschaften Zaitzkofen und Pöfelfkofen bereits bestehende Agrar-Photovoltaikanlagen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, als Acker- und Grünlandfläche dargestellt. Nördlich und östlich davon schließt sich eine kleinere Waldfläche an.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, stellt die Planfläche ebenso als Acker- und Grünlandfläche dar, es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück.

Die Fläche ist über landwirtschaftliche Wege erreichbar. Derzeit erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung, die Ermöglichung von Photovoltaikanlagen würde über einen Zeitraum von ca. 25 bis 30 Jahren diese Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entziehen.

Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen eines großflächigen Photovoltaikstandortes sind durch ein kommunales Bauleitplanverfahren zu schaffen. Hierdurch könnte im Rahmen

eines befristeten Baurechts der Bereich über einen Zeitraum von max. 30 Jahren für die Nutzung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

Die Stellungnahmen von Seiten des Natur- und Klimaschutzes liegen noch nicht vor und werden nachgereicht.

Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 11.02.2022 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 07-65 und die Bezeichnung „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“. Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 11.02.2022 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer
 - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
 - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
 - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
4. Im Bebauungsplanverfahren und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sind die jeweiligen Bebauungsplan- bzw. Vertragsinhalte der beiden innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Teilflächen inhaltlich aufeinander abzustimmen.
5. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sind für die Anlage der Rückbau und die Kostentragung zu regeln und abzusichern.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

Anlage 1 – Umgriffsplan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Luftbild Übersichtsplan