

Stadt Landshut

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), 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. 07-86 **"GRETLSMÜHLE" DECKBLATT NR. 11** **mit integriertem Grünordnungsplan**

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 15.07.2022

Referat Bauen und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 15.07.2022

Referat Bauen und Umwelt

Greiner
Amtsleiterin

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. 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

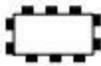
Nach Abschluss des Planungsverfahrens ausgefertigt.

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.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 11 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umriss des Gesamtbebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO:

SO 1 Sondergebiet „Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen, Trafostation und Batteriespeichern. Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesenflächen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung)

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

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Nutzungsschablone

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

Baugrenzen

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



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Feldweg

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche



Ruderalflur

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Ausgleichsfläche



extensives Grünland



Heckenstrukturen



Baum, zu erhalten



Baum, zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Freileitung mit Schutzzone



Maststandort



Erdkabel

geplante äußere Zaunlinie,



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

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

379

Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)



Biotop mit Nummer



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

629/9

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Einzelbaum außerhalb des Geltungsbereichs

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der 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), und der BauNVO i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. GEBIET SO 1 SONDERGEBIET „ENERGIE“

zulässige Nutzungen sind:

- Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solarmodulen, Trafostation und Batteriespeichern
- Für die Unterkonstruktion der Modulaufständerung sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente zulässig. Einhausungen von Trafostationen sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen.

1.1. Zeitliche Befristung der Nutzung und Rückbauverpflichtung

- 1.1.1** 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.

2. GEBIET SO 2 SONDERGEBIET „ENERGIE“

zulässige Nutzungen sind:

- Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solarmodulen, Trafostation und Batteriespeichern
- Für die Unterkonstruktion der Modulaufständerung sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente zulässig. Einhausungen von Trafostationen sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen.

2.1. Zeitliche Befristung der Nutzung und Rückbauverpflichtung

- 2.1.1** 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.

3. EINFRIEDUNG

- 3.1.** 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). 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.

4. OBERFLÄCHENWASSER

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

5. GELÄNDEVERÄNDERUNG

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

6. 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.

7. GRÜNORDNUNG

7.1. Private Grünfläche

7.1.1. 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.

7.2. Eingrünung

7.2.1. 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 8.3 verwiesen.

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

7.3. Artenliste

7.3.1. Sträucher

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

7.3.2. 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

7.4. Pflanzgebot

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

7.5. 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 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.

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

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

8.1.1. 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, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichmaßnahmen umgesetzt sein.

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

Extensivem 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.

Heckenstrukturen im Süden von SO 1

Es ist eine 3-reihige Hecke (Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,5 m) entlang des Zauns im Süden des SO 1 zur Einbindung in die Landschaft zu pflanzen (Autochthon, Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland). Die Hecken können alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden.

Heckenstrukturen im Norden von SO 1

Es sind 3-5 reihige Heckengehölze (Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,5 m) zu pflanzen (Autochthon, Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland). Die Hecken können alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden.

9. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

9.1. Baubeschränkungzone

Über die nordwestliche Ecke des SO 1 Sondergebiet „Energie“ verläuft eine Hochspannungsleitung (110-kV-Leitung) mit einer Schutzzone von 25,00 m beiderseits der Leitungssachse.

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.

- Zufahrt / Zugang für die Feuerwehr: Es ist sicherzustellen, dass die Einsatzkräfte bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zum Schutzobjekt haben.
- Abschaltung PV: Es ist eine Abschaltung der PV-Anlage durch die Feuerwehr vorzusehen.

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.

3. Oberflächenwasser

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENW, 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 Versorgungsstrassen 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.

5. Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet liegen die Bodendenkmäler D-2-7439-0019 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ und D-2-7439-0020 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen. Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisierten (z. B. Humus oder kolluvialer Überdeckung).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

6. Hochspannungsfreileitung

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



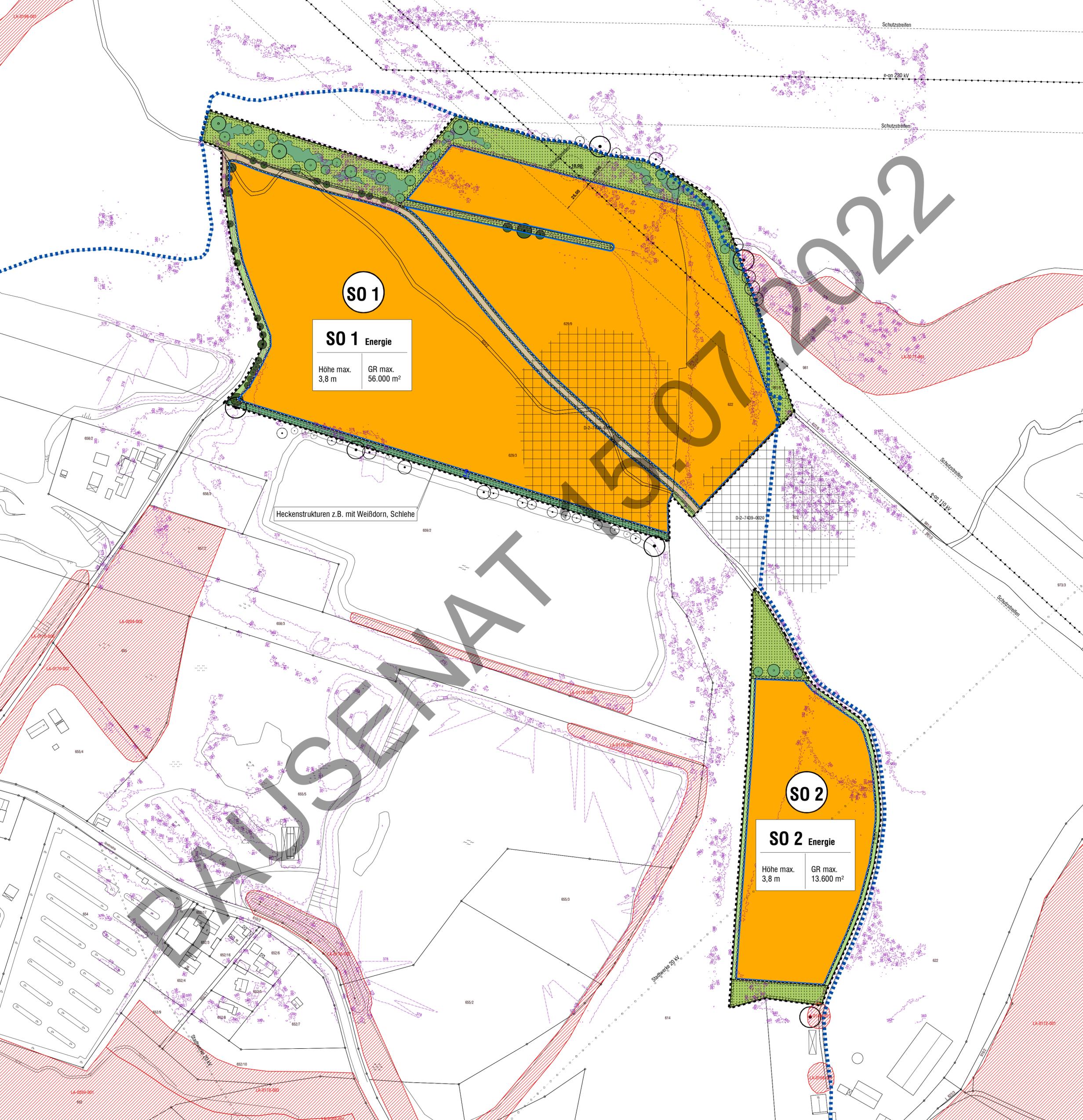
Maßstab 1 : 1.500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung 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: 15.07.2022



Landshut, den 15.07.2022
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

geändert am
redaktionell geändert am.....



SO 1

SO 1 Energie
Höhe max. 3,8 m | GR max. 56.000 m²

Heckenstrukturen z.B. mit Weißdorn, Schlehe

SO 2

SO 2 Energie
Höhe max. 3,8 m | GR max. 13.600 m²