

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

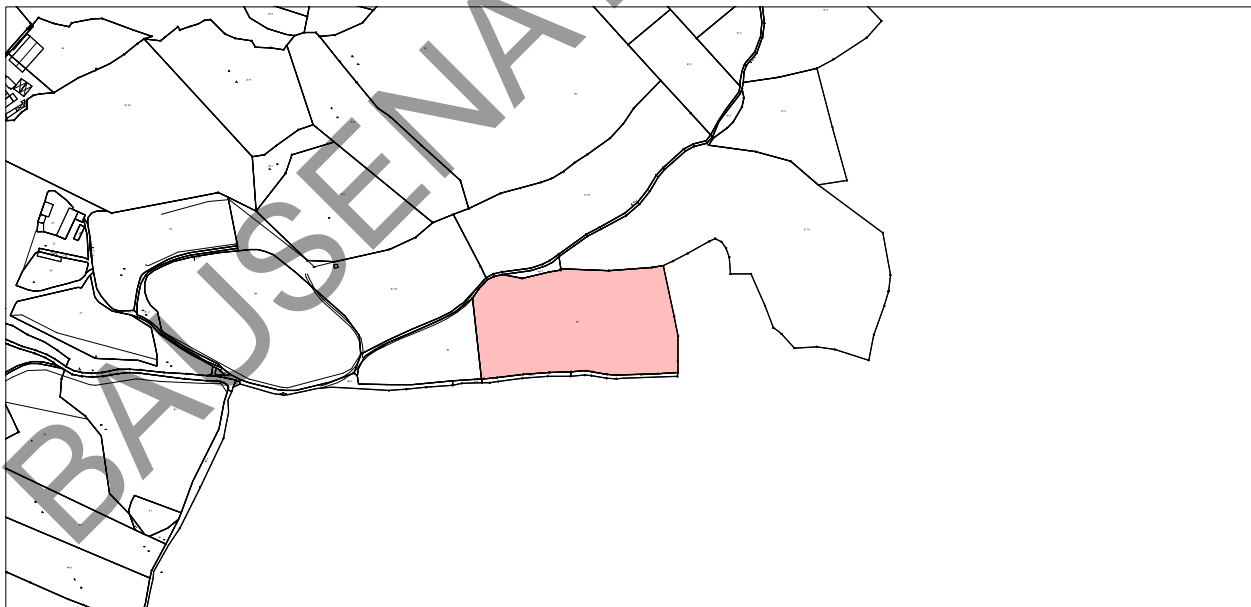
Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 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. 07-65**

## **"AN DER STADTGRENZE ZWISCHEN ZAITZKOFEN UND WOLFSBACH"**

### **mit integriertem Grünordnungsplan**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 18.11.2022  
Referat Bauen und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Greiner  
Amtsleiterin

Landshut, den 18.11.2022  
Referat Bauen und Umwelt

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 ausgelegt. 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 Bebauungsplanes Nr. 07-65  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO 1

sonstiges Sondergebiet;  
Zweckbestimmung Energie  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit  
Solarmodulen, Trafostation und  
Batteriespeichern.

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	
2	3

### Nutzungsschablone

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

### Baugrenzen

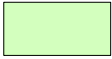
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und §23 BauNVO)



Baugrenze

### Grünflächen

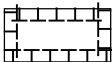
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



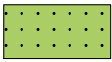
private Grünfläche

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



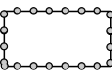
Baum, zu erhalten



Baum, zu pflanzen

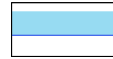
### Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



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

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



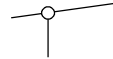
Schematische Aufstellung der Solarmodule



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

629/9

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Baum außerhalb des Geltungsbereichs



Wald außerhalb des Geltungsbereichs



Gemeindegrenze

## **C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Soweit im Plan nichts anders 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. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- Für die Unterkonstruktion der Modulaufständerung sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente zulässig. Einhausungen von Trafostationen sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen.

### **1.2. Zeitliche Befristung der Nutzung und Rückbauverpflichtung**

- 1.2.1** 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. EINFRIEDUNG**

- 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). 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.

## **3. OBERFLÄCHENWASSER**

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

## **4. GELÄNDEVERÄNDERUNG**

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

## **5. 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. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

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

**7.1.1.** Der Ausgleich erfolgt intern im Planungsgebiet.

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.

**7.1.2.** 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 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.

BAUSENAT 18.11.2022

## 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 (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.

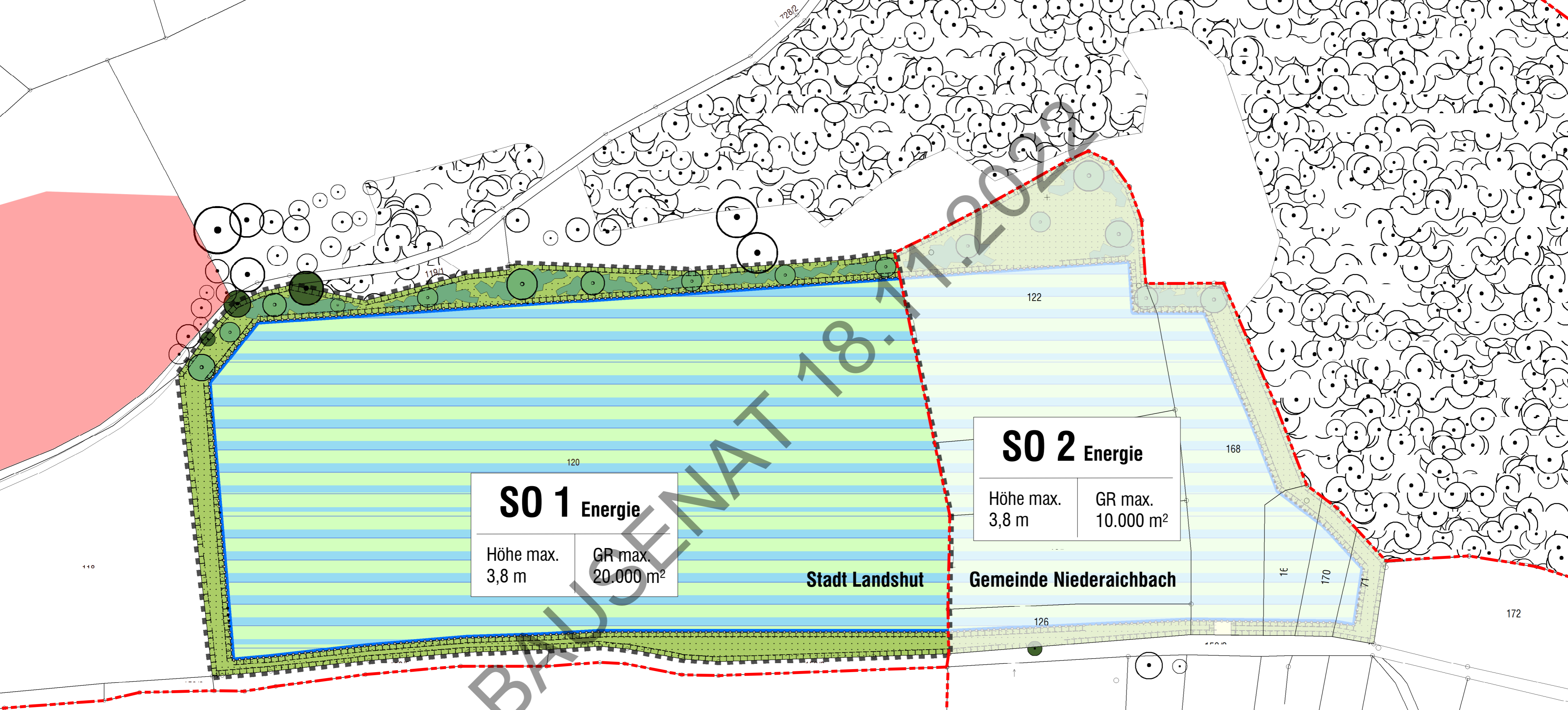
### 4. Gehölzpflanzungen

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auch im näheren Umgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.



**SO 1 Energie**

Höhe max. 3,8 m	GR max. 20.000 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------------------

**SO 2 Energie**

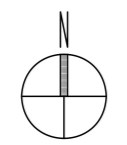
Höhe max. 3,8 m	GR max. 10.000 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------------------

**Stadt Landshut**

**Gemeinde Niederaichbach**

**Gemeinde Adlkofen**

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 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: 18.11.2022



Landshut, den 18.11.2022  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Stadtplanung  
 geändert am .....  
 redaktionell geändert am .....