

Stadt  
Landshut

---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 07-65**  
**"AN DER STADTGRENZE ZWISCHEN**  
**ZAITZKOFEN UND WOLFSBACH"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

---

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Für die Aufstellung des Entwurfes  
Landshut, 28.04.2023

---

STADT LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Grünordnung**
- G) Umweltbericht mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie**
- H) Anhang**
- I) Rechtsgrundlagen**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landshut stellt das Planungsgebiet als Acker- und Grünlandflächen dar.



Abb. 1: Auszug FNP (Quelle: <http://stadtplan.landshut.de>, Stand 07.10.2022)

Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes (SO 1 „Energie“) nicht mehr der geplanten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Stadt Landshut liegt an der Entwicklungsachse München-Landshut-Deggendorf/Plattling. Landshut ist als Regierungsbezirks-Hauptstadt als Oberzentrum dargestellt. Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiterzuentwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

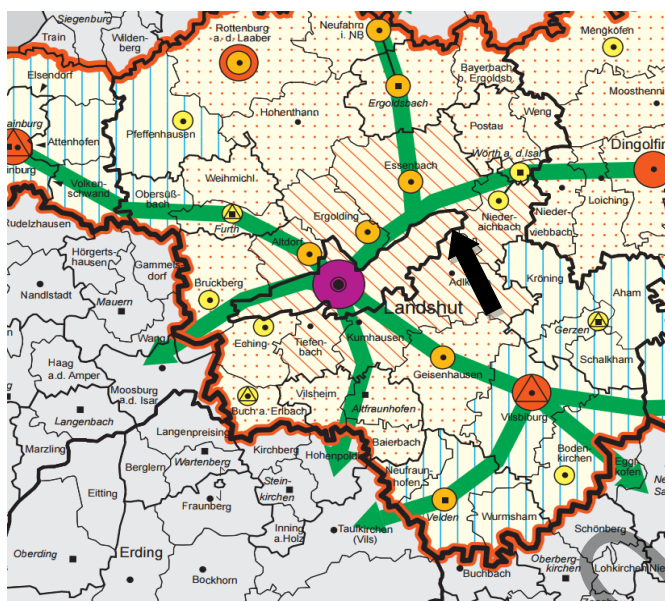
Die Stadt Landshut übernimmt in diesem Zusammenhang regionale Aufgaben.

Im Teil A über fachliche Ziele I.4 zum Regionalplan steht der Grundsatz, dass die Region unter anderem als Lieferant erneuerbarer Energien von besonderer Bedeutung ist.

Ferner wird zu diesem Grundsatz zu Punkt 4 genannt, dass in der Region Landshut gute Voraussetzungen, vor allem hinsichtlich der Nutzung der Photovoltaik und Biomasseerzeugung bestehen.

Allgemein gibt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor: Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 Z). Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G).

Der gewählte Standort gilt im Sinne des LEP 6.2.3 G als nicht vorbelastet. Die Stadt Landshut gewichtet den Belang der Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 6.2.1 Z) höher als die fehlende Vorbelastung des gewählten Standorts.  
Das Planungsgebiet liegt an der Entwicklungsachse München-Landshut-Deggendorf/Plattling.



**Abb. 2:** Regionalplan Landshut (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 28.09.2007)

## 2.2 Rohstoffsicherung

Im Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze dargestellt.

## 2.3 Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Wolfsteinerau“ sowie innerhalb des Vorranggebietes T56 für die öffentliche Wasserversorgung. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) für das Trinkwasserschutzgebiet „Wolfsteinerau“ vom 01.08.2019 wird beachtet. Es wurde eine Ausnahme nach § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung zur Errichtung des Solarparks beantragt. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut stimmt mit Schreiben vom 15.01.2024 der Befreiung von den Verboten in WSG-VO §3 Ziffer 1.1 und 5.1 und für den Bebauungsplan unter Beachtung des Merkblattes 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu.

Der Abstand zum tertiären Grundwasserstockwerk beträgt mehr als 20 m. Die Eingriffstiefe in den Untergrund wird gering sein und hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Die Deckschichten werden nur geringfügig verletzt (Kabelgräben, Stahlunterkonstruktion mit Stahlfundamenten) und wiederverfüllt. Bei der Photovoltaikanlage fällt kein häusliches oder gewerbliches Abwasser an und die Gründungssohle liegt mehr als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand.

Im Vorhabensgebiet befindet sich kein Überschwemmungsgebiet.

## 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (LEP 7.1.2 Z).

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (19) „Südliche Isarleite“ und außerhalb des Regionalen Grünzugs (6) „Isarauen östlich Landshut mit südlichen Isarleiten“, grenzt aber westlich und nördlich an diese an.

Das Vorhabensgebiet ist auf Grund der intensiven Ackernutzung bereits als vorbelastet einzustufen. Die baulichen Einrichtungen der Sondernutzung SO 1 „Energie“ und werden nach Beendigung zurückgebaut. Die durch das Vorhaben vollständig reversibel beanspruchten Flächen können an vorbelastetem Standort als im Einklang mit den Zielen der Raumordnung für das Landschafts- und Siedlungsbild gesehen werden.

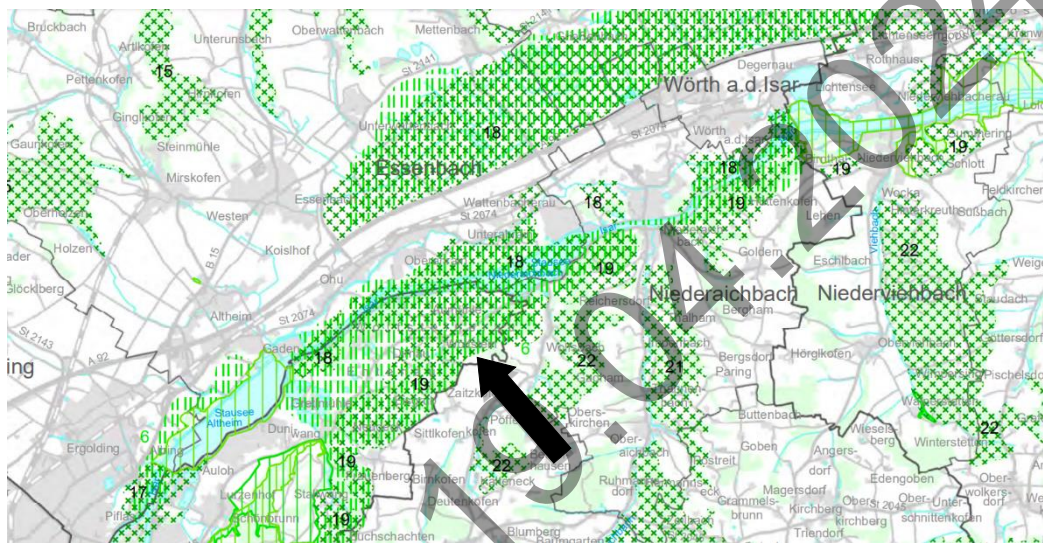


Abb. 3: Regionalplan Landshut (Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung, Stand 01.06.2006)

## 2.2 Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte ist der Wald, der nördlich und westlich außerhalb des Planungsgebietes angrenzt als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand“ dargestellt.

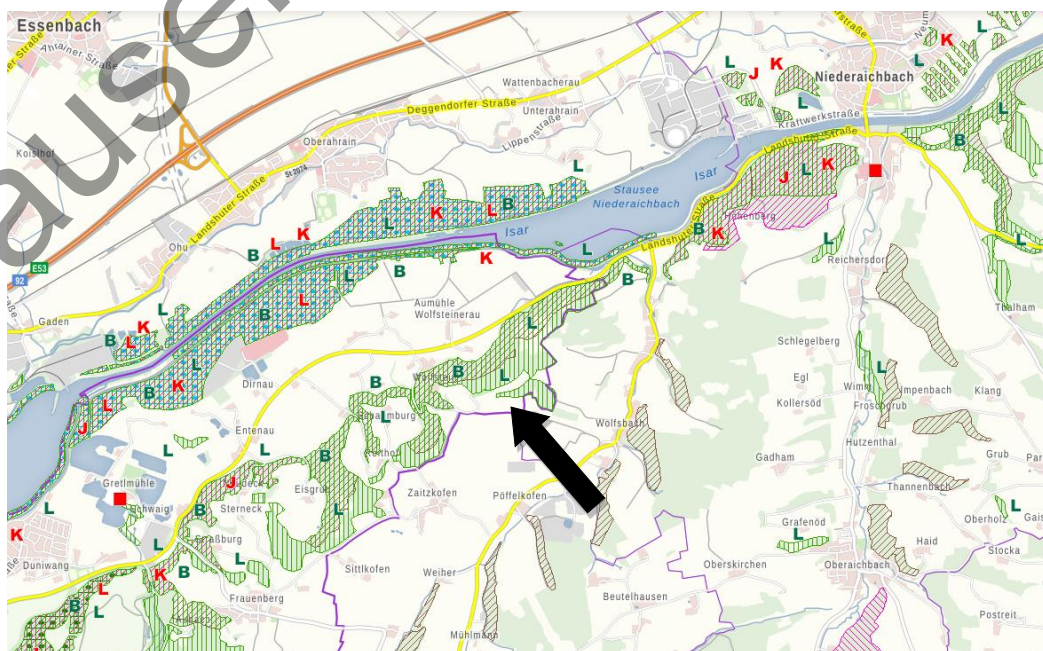


Abb. 4: Ausschnitt Waldfunktionskarte (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/>, Stand 07.10.2022)

## B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 1. Lage:

Der Stadtteil Wolfsteinerau liegt im Osten der Stadt Landshut. Das Planungsgebiet liegt an der Grenze zur Gemeinde Niederaichbach.

### 2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 35.048 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr.	Gemarkung
120	Wolfsbach

### 3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen sind nicht vorbelastet und werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Feldwegs im Nordwesten des Planungsgebiet stehen Einzelgehölze.

Aufgrund der Hangneigung ist die ackerbauliche Nutzung eingeschränkt. Durch die Südexposition ist die Fläche optimal für die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet. Neben der Produktion Erneuerbarer Energien werden um die Anlage sowie auf der Anlagenfläche wertvolle Bereiche für den Natur- und Artenschutz geschaffen.

Der Geltungsbereich steigt von ca. 440 m ü NN im Süden auf ca. 465 m ü NN im Norden an. Im Westen fällt das Gelände von ca. 460 m ü NN nach Osten auf ca. 440 m ü NN ab.

## C) Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Sondergebiet ist überwiegend zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2009, in der Fassung von 2021, vorgesehen. Im Detail wird das Sondergebiet wie folgt untergliedert:

- SO 1 „Energie“

Die geplanten Elemente für die Photovoltaikanlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände aufgeständert. Die Abstände zwischen den Elementen betragen ca. 4,50 m. Die maximale Modulhöhe beträgt 3,8 m über OK-Gelände. Die Gestelle werden im Boden verankert, ohne dass eine großflächige Bodenversiegelung notwendig ist (max. 3 % der Fläche). Dadurch kommt es zu keiner Veränderung des Oberflächenabflusses.

Die Einzäunung der Fläche erfolgt mit einem Maschendrahtzaun, hierbei sind Durchlässe vorzusehen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Folgende Möglichkeiten stehen zur Verfügung, um die Durchlässigkeit zu gewähren:

- Grundsätzlich ist ein Bodenabstand des Zauns von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche vorgesehen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- Im Falle einer Schafbeweidung sollte dieser Bodenabstand durch einen zusätzlichen Draht auf 10cm verringert werden.
- Eine weitere Möglichkeit wäre bei einer derartigen Einfriedung, eine Bodenverankerung des Zaunes i.V.m. Rohrdurchlässen für Kleintiere vorzusehen, um das Verletzungsrisiken für (Wild-)tiere zu minimieren.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche  
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 35.048 m<sup>2</sup>,  
davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen (Gesamt Eingriffsfläche)	ca. 29.991 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche Heckenstrukturen	ca. 911 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche extensives Grünland	ca. 4.146 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche Geltungsbereich** ca. **35.048 m<sup>2</sup>**

## E) Sonstiges

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Feldwege.

### Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung ist nicht notwendig und daher nicht vorgesehen.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird in der Fläche auf dem Grundstück selbst breitflächig versickert.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Stadt Landshut ist nicht vorgesehen.

### Altlasten

Der Stadt Landshut sind keine Altlasten bekannt.

### Bodendenkmalpflege

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.

### **Anschluss an das Stromnetz**

Die Einspeisung der Erträge der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ins Stromnetz kann als gesichert betrachtet werden. Die Energieeinspeisung erfolgt durch Erdkabel. Die Verlegung ist mit den Grundstückseigentümern und dem Netzbetreiber abgestimmt. Die Einspeisung fällt ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Solarparkbetreibers. Diesbezüglich können gegenüber der Stadt Landshut keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden, jegliche Haftung der Stadt Landshut ist ausgeschlossen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### **Brandschutz**

Es gelten die Vorgaben des Art. 5 BayBO i.V.m. mit den Richtlinien über die "Flächen für die Feuerwehren" (DIN 14090) sowie über "Feuerwehrpläne" (DIN 14095) in der jeweils gültigen Fassung.

Für das festgesetzte Sondergebiet ist eine Feuerwehrezufahrt vom Niederaichbacher Teil des Planungsgebietes notwendig. Diese Zufahrt ist hinsichtlich der Beschaffenheit für Fahrzeuge mit einer Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t auszulegen. Eine Beschilderung hierfür ist nicht erforderlich.

Eine Löschwasserversorgung ist nicht notwendig.

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Alternativ kann die zentrale Rufnummer eines Wachdienstes vorgesehen werden, der im Schadensfall den zuständigen Verantwortlichen informiert.

Es sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Brandschutzdienststelle erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. Den Einsatzkräften der Feuerwehr ist ein gewaltsamer Zugang zu ermöglichen. Dies kann durch Hinterlegung eines Schlüssels am Einfahrtstor (Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 - nicht VDS anerkannt) realisiert werden.



## F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Um eine Verschattung zu vermeiden, werden innerhalb der Baugrenze keine Gehölze gepflanzt. Die Anlagenfläche soll als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland entwickelt werden. Die Ansaat wird mit autochthonem Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) durchgeführt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche untersagt. Eine 1- bis 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15. Juni, Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, kein Mulchen) mit Entfernung des Mähguts frühestens am nächsten Tag oder auch die standortangepasste Beweidung sind als Pflegemaßnahmen zulässig.
- Die private Grünfläche im Sondergebiet ist als arten- und blütenreicher Saum herzustellen. Die Ansaat wird mit autochthonem Saatgut (z. B. zertifizierte Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) durchgeführt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche untersagt. Eine 1- bis 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15. Juni, Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, kein Mulchen) mit Entfernung des Mähguts frühestens am nächsten Tag oder auch die standortangepasste Beweidung sind als Pflegemaßnahmen zulässig.
- Im Norden und Osten besteht bereits ein Wald, der als Eingrünung dient.

## **G) UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>G.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>11</b>
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGE ZIELE DES B-PLANS	11
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	11
<b>G.2</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG</b>	<b>12</b>
<b>G.3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>G.4</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>G.5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>15</b>
G.5.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	15
G.5.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	16
G.5.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	16
G.5.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	16
<b>G.6</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>19</b>
<b>G.7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>19</b>
<b>G.8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>19</b>
<b>G.9</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>20</b>
<b>H.1</b>	<b>ANHANG I – ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG IN BEZUG AUF BRUTVOGELARTEN DER FELDFLUR UND DER WALDRÄNDER</b>	<b>21</b>

## G.1 Einleitung

### G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in der Stadt Landshut. Dies soll durch die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschehen.

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landshut stellt das Planungsgebiet als Acker- und Grünlandflächen dar.



Abb. 5: Auszug FNP (Quelle: <http://stadtplan.landshut.de>, Stand 07.10.2022)

Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes (SO 1 „Energie“) nicht mehr der geplanten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

### G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

## G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Das Planungsgebiet wird im geplanten Sondergebiet für Erneuerbare Energien im Bereich innerhalb der Baugrenzen nach Beendigung der Laufzeit wieder landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage hat derzeit keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere da er intensiv ackerbaulich genutzt wird. Die amtlich kartierten Biotop liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. bleiben vollumfänglich erhalten.

Insgesamt gesehen beinhaltet der für die Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehene Bereich aufgrund der geplanten homogenen landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen. Für Arten in den angrenzenden amtlich kartierten Biotopen ändert sich nichts, da diese unverändert erhalten bleiben.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

### Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen hat keine Lebensraumeignung für Reptilien.

### Vögel

Zur Begutachtung der Habitatbedingungen wurden im April, Mai und Juni 2022 drei Begehungen für die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Bezug auf Brutvogelarten der Feldflur und der Waldränder von Herrn Riedel (Büro für Landschaftsökologie, Biodiversität und Beratung in Postau) durchgeführt.

Im Planungsgebiet sind keine Brutvogelarten im direkten und indirekten Einflussbereich betroffen, bei denen durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten. Es sprechen daher keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen den geplanten Solarpark. Weitere Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfschritte sind nicht erforderlich. Genau Details können der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Anhang I entnommen werden.

### Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

### Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder der Biber finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. In den angrenzenden Gehölbereichen, welche Fledermäusen als Lebensräume dienen können, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten. Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **Schmetterlinge**

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

## **G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65, Untereinheit (nach ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

### *SCHUTZGUT BODEN*

Das Vorhabengebiet unterliegt derzeit einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung. Nach der geologischen Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich im Bereich von fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss).

Durch die aufgeständerte Bauweise der Solarmodule ist lediglich mit Umweltauswirkungen von geringer bis keine Erheblichkeit zu rechnen. Vermeidungsmaßnahmen können während der Bauphase die Auswirkungen reduzieren.

### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Die Stadt Landshut liegt am Rande des mäßig-feuchten, sommerwarmen Kerngebietes von Niederbayern, im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland". Dieser ist gekennzeichnet durch den kontinentalen Charakter der Niederschlagsverteilung mit einem ausgeprägten Sommermaximum und einem Minimum der Niederschläge im Spätwinter. Die Niederschlagstätigkeit nimmt dabei von Nord nach Süd zu, verursacht durch den Geländeanstieg und eine Häufung von Sommergewittern. Niederschlagsärmer sind die breiten Flusstäler. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Allgemeinen zwischen 7 und 8 °C.

Insgesamt ist durch die Produktion von Erneuerbarer Energie mit einer entsprechenden Entlastung des Klimas durch Einsparung fossiler Brennstoffe zu rechnen.

### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Das Schutzgut Landschaft wird jedoch durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage geringmittel beeinträchtigt. Im Norden und Osten besteht bereits ein Wald, der als Eingrünung dient. In einer Entfernung von 440 m Richtung Süden besteht bereits ein Photovoltaik-Freiflächenanlage.

### *SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

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. Es werden insgesamt keine Umweltauswirkungen erwartet.

#### *SCHUTZGUT WASSER*

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Wolfsteinerau“ sowie innerhalb des Vorranggebietes T56 für die öffentliche Wasserversorgung.

Im Vorhabensgebiet befindet sich kein Überschwemmungsgebiet.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Sondergebiete keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben werden.

Auf Grund der geplanten Nutzung im Sondergebiet sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Die Fläche wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt und weist daher eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Insgesamt werden im Zuge der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage keine Konflikte gesehen. Die Einfriedung erfolgt mit einer geeigneten Kleintierdurchlässigkeit, sodass Kleinsäuger jederzeit passieren können. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet. Insgesamt bedingt das Vorhaben nur geringe Beeinträchtigungen. Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

#### *SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Im Süden außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Landshuter Höhenwanderweg.

Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktion in der Stadt Landshut.

#### *SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)*

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr, bedingt durch die Wartung und Betreuung der Anlagen, wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nur während der Bauzeit mit temporären Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit zu rechnen.

#### **G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter als Ackerfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeiten zum Klimaschutz bezüglich der Produktion erneuerbarer Energien könnten nicht genutzt werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden.

#### **G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

##### **G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

###### **Schutzgut Boden**

- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

###### **Schutzgut Wasser**

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

###### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut für die Anlage der Ausgleichsflächen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

###### **Schutzgut Landschaft**

- Eingrünungsmaßnahmen

### G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003) sowie des Schreibens der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 14.01.2011.

### G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

### G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe **35.048 m<sup>2</sup>**) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

#### Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von **35.048 m<sup>2</sup>** setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
- Acker	35.048 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.</b>	<b>35.048 m<sup>2</sup></b>

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **4.499 m<sup>2</sup>**.



Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor nach Leitfaden bzw. Schreiben der Obersten Baubehörde zur Freiflächen-Photovoltaik vom 14.01.2011, vom 19.11.2009 und AZ StMLU	Ausgleichserfordernis/-fläche
SO 1 "Energie" (Kategorie I, Acker)	29.991 m <sup>2</sup>	0,15	4.499 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>29.991 m<sup>2</sup></b>		<b>4.499 m<sup>2</sup></b>
<i>Aufwertungsfaktor</i>			
<b>interne Ausgleichsfläche</b>			
Heckenstrukturen	911 m <sup>2</sup>	1,0	911 m <sup>2</sup>
Extensives Grünland	4.146 m <sup>2</sup>	1,0	4.146 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt interne Ausgleichsfläche</b>	<b>5.057 m<sup>2</sup></b>		<b>5.057 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>35.048 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ausgleichsflächenbilanz</b>			<b>+ 558 m<sup>2</sup></b>

#### Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiv landwirtschaftlichen Nutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,2 gerechtfertigt. Der Kompensationsfaktor von 0,1 wurde auf Grundlage des Schreibens der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 ermittelt. In dem Schreiben heißt es unter Punkt 1.3: „Eingriffsminimierende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage können den Kompensationsfaktor auf bis zu 0,1 verringern. Dazu zählen die Verwendung von standortgemäßen, autochthonem Saat- und Pflanzgut...“. Da die Ausgleichsflächen und der Bereich unter den Solarmodulen mit autochthonem Saatgut eingesät werden bzw. autochthones Pflanzgut verwendet wird, erscheint der Kompensationsfaktor von 0,15 gerechtfertigt. Eine Beweidung wird angestrebt, alternativ wäre eine Mahd ebenfalls zulässig.

#### Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von **4.499 m<sup>2</sup>** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

### **Maßnahmen und Standort des Ausgleichs**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

### **Bestandsbeschreibung und momentane Nutzung**

Bei den vorgesehenen internen Ausgleichsflächen handelt es sich um derzeit intensiv genutzte Ackerflächen.

### **Entwicklungsziele**

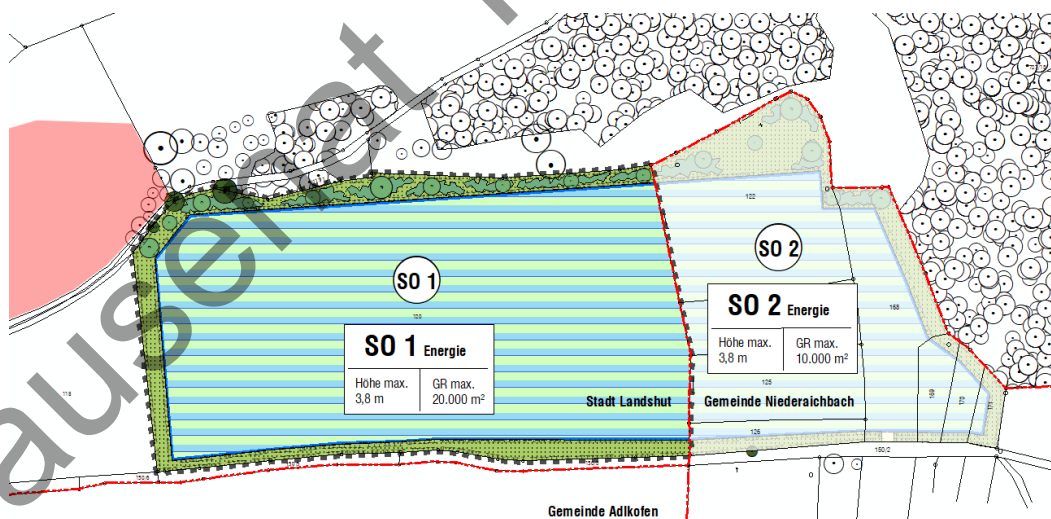
Auf den internen Ausgleichsflächen sollen Heckenstrukturen mit extensivem Grünland und Einzelbäumen hergestellt werden.

### **Aufwertungsmaßnahmen:**

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sollen in Heckenstrukturen mit extensivem Grünland und Einzelbäumen überführt werden. Die Flächen haben insgesamt eine Größe von **5.057 m<sup>2</sup>**. Bei einem Anrechnungsfaktor von 1,0 stehen somit **5.057 m<sup>2</sup>** zur Verfügung.

Die Ausgleichsflächen sollen als Heckenstrukturen mit extensivem Grünland und Einzelbäumen hergestellt werden. Für die Gehölzpflanzungen wird autochthones Pflanzgut verwendet. Die Ansaat wird mit Regiosaatgut, bzw. mithilfe Mähgutübertragung von autochthonen Wiesen durchgeführt. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen (erste Mahd ab 15.6.). Das Mähgut wird frühestens am nächsten Tag abtransportiert. Eine Düngung ist unzulässig.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Für den Fall, dass sich die Ausgleichsflächen nicht im Besitz der Stadt Landshut befindet, ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern an einer Rangliste erforderlich.



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 07-65 "An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach"

### **Zusammenfassung:**

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Ackerflächen) in Kategorie II (extensives Grünland, Heckenstrukturen mit Krautsaum).

Für die Ausgleichsflächen wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **5.057 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **4.499 m<sup>2</sup>** ergibt sich somit ein vollumfänglicher

Ausgleich. Hierbei entsteht ein Überschuss von + **558 m<sup>2</sup>**, der als Guthaben für weitere Bauvorhaben verwendet werden kann.

### **G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Sondergebieten für erneuerbare Energien geprüft. Bei Vorgesprächen mit den Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv geprüft. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

### **G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden und die Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 und 14.01.2011 verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut sowie das ABSP Landshut und Angaben der Fachbehörden verwendet.

### **G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

## G.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in der Stadt Landshut. Dies soll durch die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschehen.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Stadtteil Wolfsteinerau im Osten der Stadt Landshut an der Grenze zu Gemeinde Niederaichbach gewählt. Die ausgewiesenen Flächen stellen intensiv genutzte Ackerflächen dar. Entlang des Feldwegs im Nordwesten des Planungsgebiet stehen Einzelgehölze, welche vollumfänglich erhalten werden. Im Norden und Osten besteht bereits ein Wald, der als Eingrünung dient.

Es werden umfangreiche Gehölzstrukturen in Kombination mit extensivem Grünland als Ausgleichsfläche entwickelt werden.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Keine Erheblichkeit	Geringe-Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe-Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

## H) Anhang

### H.1 Anhang I – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Bezug auf Brutvogelarten der Feldflur und der Waldränder

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsökologie, Biodiversität und Beratung in Postau vom 21.06.2022 eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Genaue Details sind der beigefügten Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu entnehmen.

### I) Rechtsgrundlagen

Soweit im Bebauungsplan 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 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 28.04.2023  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 28.04.2023  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

.....  
Putz  
Oberbürgermeister

.....  
Doll  
Ltd. Baudirektor