

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.04.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: i. V. Dipl.-Ing. (TU) Stephan Pflüger

---

Betreff: **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“**  
**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**  
**IV. Satzungsbeschluss**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2023 bis einschl. 14.07.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ vom 11.02.2022 i.d.F. vom 28.04.2023:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 14.07.2023, insgesamt 48 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 24 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### **1. Ohne Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

- 1.1 Gemeinde Niederaichbach**  
mit Schreiben vom 14.06.2023
- 1.2 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz**  
mit Schreiben vom 20.06.2023
- 1.3 Stadt Landshut, Sozialamt**  
mit Schreiben vom 22.06.2023

- 1.4 **Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung**  
mit Schreiben vom 28.06.2023
- 1.5 **Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt**  
mit Schreiben vom 30.06.2023
- 1.6 **Stadt Landshut, Tiefbauamt**  
mit Schreiben vom 05.07.2023
- 1.7 **Stadtwerke Landshut**  
mit Schreiben vom 05.07.2023
- 1.8 **Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe**  
mit Schreiben vom 11.07.2023

Beschluss: 11:0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. **Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:**

2.1 **Bayernets GmbH**  
mit Schreiben vom 13.06.2023

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.  
Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschluss: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG**  
mit Schreiben vom 26.06.2023

Wir bedanken uns für die o.g. Schreiben. Gegen diese Schreiben bestehen von Seiten der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG keine Einwände.

Beschluss: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 **M-net Telekommunikations GmbH**  
mit Schreiben vom 28.06.2023

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net keine Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit keine Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **2.4 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 03.07.2023**

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-Anlage) geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit Deckblatt Nr. 76 im Parallelverfahren.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 28.12.2022 erstmals Stellung genommen. Aufgrund der im Sinne des LEP 6.2.3 G fehlenden Vorbelastung des gewählten Standorts entspricht die Planung weiterhin dann den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die Stadt Landshut den Belang der Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien höher gewichtet als die fehlende Vorbelastung des gewählten Standorts.

Die Lage im Vorranggebiet für die Wasserversorgung T 56 (Wolfsteinerau, Lkr. Landshut) steht der Planung nicht entgegen (vgl. RP13 B VIII 1.4). Die Belange der Wasserwirtschaft sind besonders zu berücksichtigen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien werden für das vorliegende Verfahren weiterhin höher gewichtet als die fehlende Vorbelastung des gewählten Standorts.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden im Verfahren besonders berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut stimmte der Befreiung von den Verboten in der Wasserschutzgebietsverordnung „Wolfsteinerau“ (WSG-VO) des Landratsamtes Landshut vom 01.08.2019, §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 mit Schreiben vom 15.01.2024 zu.

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut hat mit Schreiben vom 16.01.2024 die Befreiung von den Verboten der WSG-VO § 4 Abs. 1 der WSG-VO i. V. m. § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zur Aufstellung des B-Plans Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ in der Wasserschutzgebietszone W III A 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 120 der Gemarkung Wolfsbach erteilt.

Der Bitte zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen wird entsprochen.

## 2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg - Landshut mit Schreiben vom 03.07.2023

**Wir erhalten unsere Stellungnahme vom 22.12.2022 weiterhin aufrecht.**

### **Stellungnahme vom 22.12.2022:**

#### **„Bereich Landwirtschaft:**

In der vorliegenden Planung wird ein Kompensationsfaktor von 0,15 angesetzt. Gemäß IMS IIB5-4112.79-037/09 vom 19.11.2009 können eingriffsminimierende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage den Kompensationsfaktor auf bis zu 0,1 verringern. Dies ist z. B. bei der Verwendung von standortgemäßem autochthonem Saat- und Pflanzgut möglich. Da im vorliegenden Grünordnungsplan die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut vorgesehen ist, sollte bei der vorliegenden Planung der Kompensationsfaktor gesenkt werden, um den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Emissionen und Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub, Steinschlag, ...) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden.

#### **Bereich Forsten:**

Nördlich des geplanten Vorhabens befindet sich Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Der Abstand zur Baugrenze des Bebauungsplangebietes zum Waldrand beträgt teilweise weniger als 10 Meter. Die vorhandenen Waldbestände erreichen eine potenzielle Höhe von rund 30 Meter. Die Baugrenze liegt somit im potenziellem Fallbereich von Waldbäumen. Wald ist somit mittelbar, bzw. indirekt betroffen.

Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse, des aktuellen Bestandsaufbaus und dem guten Gesundheitszustand der Bäume bestehen derzeit keine konkreten, drohenden Gefahrensituationen.

Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen somit keine Ausschlussgründe für das Bauvorhaben.

Obwohl im vorliegenden Fall keine konkrete, drohende Gefahr ausgeht, besteht im Baumfallbereich jedoch immer die Gefahr, dass insbesondere durch Sturm, Schnee oder sich verschlechterndem Gesundheitszustand der Bäume, umstürzende Bäume oder Baumteile auf Bauwerke fallen können und dort Sachschäden verursachen.

Damit Schäden an dem Bauvorhaben vermieden werden, sollte, im Anhalt an die zu erwartenden Baumhöhen, ein Abstand von 30 Metern zum Wald eingehalten werden. Damit möglichst wenig, bzw. keine Fläche für PV-Module verloren geht, wird vorgeschlagen, dass die Ausgleichsfläche vollständig zwischen dem Wald und der Baugrenze gelegt wird. Damit erhöht sich der Abstand zwischen Wald und Baugrenze erheblich.

Mit dem genannten Abstand treten auch keine zusätzlichen Bewirtschaftungerschwernisse für die benachbarten Waldbesitzer ein. Bewirtschaftungerschwernisse können durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen. Die Bewirtschaftungerschwernisse und die Gefahr von Sachschäden werden ebenfalls minimiert, wenn im Fallbereich der Bäume keine Einfriedungen erstellt werden.“

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 22.12.2022 wurde in der Sitzung des Bausenates am 28.04.2023 wie folgt behandelt:

„Bereich Landwirtschaft:

Der Kompensationsfaktor von 0,15 wird als notwendig erachtet, um das Vorhaben sinnvoll in die Landschaft einzubinden und einen wertvollen Waldsaumbereich im Norden zu entwickeln. Hierzu fand auch eine Abstimmung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde statt.

Den Forderungen bezüglich möglicher Emissionen und Verschmutzungen aus der angrenzenden Landwirtschaft (z.B. Staub, Steinschlag, ...), der Duldung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers sowie eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage durch geeignete Maßnahmen zu verhindern wird entsprochen. Die textlichen Hinweise unter Pkt. 2 Landwirtschaft sehen dies bereits vor.

Bereich Forsten:

Der Abstand im Norden zum angrenzenden Wald ist unterschiedlich und beträgt bis zu 30 m. Trotz gutem Gesundheitszustand der Bäume kann natürlich nie vollständig ausgeschlossen werden, dass einzelne Bäume oder Baumteile auf Bauwerke fallen können und dort Sachschäden verursachen. Da die südlichen und westlichen am Rande gelegenen Ausgleichsflächen für die landschaftliche Einbindung unverzichtbar sind, ist eine Verschiebung der Baugrenze nach Süden nicht möglich. Es wird daher an der bestehenden Planung weiter festgehalten. Dabei ist auch der in der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz zu berücksichtigen, dass ein Waldeigentümer grundsätzlich trotz der ihm entstehenden Haftungsrisiken keinen Anspruch darauf hat, dass der Baumwurfbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Eine Baumwurfgefahr bzw. deren Vermeidung fällt demgemäß in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers.“

Im weiteren Verfahren haben sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

## **2.6 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 03.07.2023**

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-65 "An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach". Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-Anlage) geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit Deckblatt Nr. 76 im Parallelverfahren.

Hierzu hat der Regionale Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 30.12.2022 erstmals Stellung genommen. Aufgrund der im Sinne des LEP 6.2.3 G fehlenden Vorbelastung des gewählten Standorts entspricht die Planung weiterhin dann den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die Stadt Landshut den Belang der Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien höher gewichtet als die fehlende Vorbelastung des gewählten Standorts.

Die Lage im Vorranggebiet für die Wasserversorgung T 56 (Wolfsteinerau, Lkr. Landshut) steht der Planung nicht entgegen (vgl. RP13 B VIII 1.4). Die Belange der Wasserwirtschaft sind besonders zu berücksichtigen.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien werden weiterhin höher gewichtet als die fehlende Vorbelastung des gewählten Standorts. Darüber hinaus stellen Freiflächen-Photovoltaikanlagen, insbesondere im Raum der Stadt Landshut, inzwischen einen akzeptierten Bestandteil der Kulturlandschaft dar, der nicht mehr bzw. nur in speziellen Fällen als störender Bestandteil wahrgenommen wird. Die Belange der Wasserwirtschaft werden besonders berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut stimmte der Befreiung von den Verboten in der Wasserschutzgebietsverordnung „Wolfsteinerau“ (WSG-VO) des Landratsamtes Landshut vom 01.08.2019, §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 mit Schreiben vom 15.01.2024 zu.

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut hat mit Schreiben vom 16.01.2024 die Befreiung von den Verboten der WSG-VO gemäß § 4 Abs. 1 der WSG-VO i. V. m. § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Aufstellung des B-Plans Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ in der Wasserschutzgebietszone W III A 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 120 der Gemarkung Wolfsbach erteilt.

## **2.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 03.07.2023**

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.8 Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 06.07.2023**

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung. Die Stellungnahme vom 23.01.2023 bleibt aufrechterhalten.

„Zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Der Bayerische Bauernverband setzt sich dafür ein, dass die Politik auf Landes-, Bundes und EU-Ebene den Ausbau der Photovoltaik durch geeignete Rahmenbedingungen weiter unterstützt. Dabei sollten PV-Anlagen vorrangig auf Dachflächen installiert werden. Dennoch können auch PV-Freiflächenanlagen auf Flächen mit Bewirtschaftungsaufgaben, Grenzertragsstandorten oder Ausgleichsflächen einen sinnvollen Beitrag zur Energiewende leisten. Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Für die Landwirtschaft sind Acker- und Grünlandflächen die wichtigsten Produktionsfaktoren. Bei Ausweisung eines Sondergebietes mit Freiflächenphotovoltaikanlage wird diese Fläche der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Die betroffenen Flächen haben eine gute Bonität und sind somit für die heimische Landwirtschaft und damit verbunden Lebensmittelerzeugung von hoher

Bedeutung. Der Interessenskonflikt zwischen Lebensmittel- und Stromerzeugung sollte nochmals genauer abgewogen werden. Die Güte der dabei benötigten landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte immer ein gewichtiger Faktor sein. Hinweise zur umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung sind bereits in den Textlichen Hinweisen enthalten und werden deshalb nicht weiter aufgeführt.“

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 23.01.2023 wurde im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 76 mit Beschluss des Stadtratsplenums vom 26.05.2023 wie folgt behandelt:

„Die Acker-/Grünlandzahl (1 bis 100) ist ein Maßstab der Ertragsfähigkeit von Acker-/Grünland bei der Bodenschätzung. Für die zu schätzenden Bodenflächen werden Wertzahlen ausgewiesen, die das Verhältnis der Ertragsfähigkeit der geschätzten zur ertragsfähigsten Bodenfläche mit der Wertzahl ausdrücken. Für das Ackerland erfolgt das durch die Ackerzahl, für Grünland mit Hilfe der Grünlandzahl. Die Acker-/Grünlandzahl (Bodenzahl) beläuft sich bei der Fl.Nr. 120 auf 53 (Quelle: BayernAtlasPlus, Bodenschätzungsflächen, Stand 11.01.2023). Eine Eignung von Flächen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage wird angenommen, wenn die Ertragsfähigkeit unter 61 liegt, was hier der Fall ist. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) empfiehlt, „das hochwertigste Viertel der Ackerböden des Landkreises“ nicht für Photovoltaikanlagen zu verwenden. Als Schätzwert für die Grenze zum höherwertigen Viertel wird die Ackerzahl 61 angenommen. Auf Grund der Häufung von Sturzflutereignissen in den letzten Jahren ist es zudem zielführend, wenn Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dies wird am besten durch die Begrünung der Fläche gewährleistet, so dass Erosion und Oberflächenwasserabfluss verbessert werden. Weiterhin ist aufgrund der Hangneigung die ackerbauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich. Durch die Südexposition ist die Fläche optimal für die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.“

Hierzu haben sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben.

## **2.9 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz mit Schreiben vom 07.07.2023**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ wird die Möglichkeit für eine Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets in diesem Bereich geschmälert, da eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorliegt, jedoch ist bei fachgerechter Umsetzung der hier festgelegten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die extensive Nutzung der Flächen und die Aufwertung durch die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche auch mit einer Verbesserung für Natur und Landschaft zu rechnen. Mit der hier durchgeführten naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Brutvogelarten im direkten oder indirekten Einflussbereich des Solarparks betroffen sind, bei denen durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten. Dem Artenschutz wurde somit Rechnung getragen.

Beschluss: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.10 PLEdoc GmbH**

mit Schreiben vom 07.07.2023

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.11 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen**

mit Schreiben vom 10.07.2023

Im vorgenannten Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche, bei der Eingriff und Ausgleich von Ausgleichsflächen innerhalb des Grundstücks stattfinden und somit keine räumliche Abkopplung gem. §1a Abs. 3 Satz 3 BauGB besteht.

Aus diesem Grund ist eine Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages nicht erforderlich.

Straßen- und erschließungsbeitragsrechtlich gibt es keine Auswirkungen. Mit der Planung besteht Einverständnis.

Beschluss: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.12 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr**

mit Schreiben vom 11.07.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter dem Punkt Brandschutz gewürdigt.

Beschluss: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.



**2.13 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**  
mit Schreiben vom 12.07.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss: 11:0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.14 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz**  
mit Schreiben vom 12.07.2023

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Zwischenzeitlich gegebenenfalls übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.15 Bund Naturschutz in Bayern e.V.**  
mit Schreiben vom 14.07.2023

Der BUND Naturschutz stimmt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zu mit folgender Ausnahme.

Der BUND Naturschutz legt Wert darauf, dass in der textlichen Festsetzung unter Punkt 6.1.1. „Die Privaten Grünflächen ...“ niedergeschrieben wird, dass das Mähgut frühestens am nächsten Tag abtransportiert wird. Diese Vorgehensweise ist zwingend notwendig, um der im Lebensraum Wiese vorhandenen Insekten das Überleben zu sichern. Insekten und Schmetterlingsraupen habe so genügend Zeit zu ungemähten Flächen zu flüchten und werden nicht aus der Fläche entfernt.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung wird aufgegriffen; die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend wie folgt ergänzt: „das Mähgut ist frühestens am nächsten Tag abzutransportieren.“

**2.16 Wasserwirtschaftsamt Landshut**  
mit Schreiben vom 15.01.2024

Die Stadt Landshut plant eine Freiflächenphotovoltaikanlage „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ auf der Fl.-Nr. 120, Gemarkung Wolfsbach zu

errichten. Für diese Flächen wird ein Bebauungsplan Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ aufgestellt. Die Flächen befinden sich im Wasserschutzgebiet (WSG) Wolfsteinerau Zone III A 2 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) für das Trinkwasserschutzgebiet „Wolfsteinerau“ vom 01.08.2019 ist zu beachten.

Laut WSG-VO sind „Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, vorzunehmen oder zu erweitern; insbesondere Fischteiche, Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbau und Torfstiche“ (WSG-VO §3 Ziffer 1.1) in der WSG-Zone III A2 verboten (ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung) sowie „bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern“ (WSG-VO §3 Ziffer 5.1) nur zulässig, wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 3.7 und wenn die Gründungssohle mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Mit den eingereichten Unterlagen beantragt die Stadt Landshut gem. § 4 der WSGVO i.V. mit § 52 WHG eine Befreiung von diesen Verboten.

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. Unter diesen Umständen kann einer 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 und folgenden Auflagen zugestimmt werden:

In der weiteren Schutzzone sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Regel mit dem Trinkwasserschutz vereinbar, wenn folgende Maßgaben erfüllt werden:

- Die Anlage erfolgt auf zuvor mehrjährig genutzten Ackerflächen oder Konversionsflächen.
- Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Die Gründung der Solarmodultische soll flach durch Streifenfundamente ausgeführt werden. Ggf. kommen auch wenige Meter tiefe Ramm- oder Schraubgründungen in Betracht.
- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig. Gründungen bis in die gesättigte Zone sind nicht möglich.
- Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
- Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen.
- Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.

- Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Bei der Kabelverlegung ist bei der Wiederverfüllung der Kabelgräben der ursprüngliche Erdaushub (der Kabelgräben) zu verwenden.
- Als Transformatoren sind in der Zone III / III A Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
- Zur Vegetationspflege ist folgendes zu beachten: Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden. Bei der Einzäunung ist wegen der Durchgängigkeit für Tiere ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten. Auf Zaunsockel ist zu verzichten. Falls auf eine Freiflächen-Beleuchtung der Anlage nicht verzichtet werden kann, sollen „insektenfreundliche“ Kaltstrahler eingesetzt werden. Das Grünland ist entweder zu mähen und das Grüngut zu entfernen (unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel) oder es ist mit Schafen extensiv zu beweiden.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Beschluss: 11:0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Folgender Text wird in die Begründung unter der Nr. 2.3 Wasserwirtschaft aufgenommen:

„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.“

Folgende Formulierungen werden unter die Hinweise durch Text, Nr. 7 Wasserschutzgebietsverordnung (WGS-VO) aufgenommen:

„In der Schutzzone sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Regel mit dem Trinkwasserschutz vereinbar, wenn folgende Maßgaben erfüllt werden:

- Das Merkblatt 1.2/9 „Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu beachten.
- Die Anlage erfolgt auf zuvor mehrjährig genutzten Ackerflächen oder Konversionsflächen.
- Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden. Die Gründung der Solarmodultische soll flach durch Streifenfundamente ausgeführt werden. Ggf. kommen auch wenige Meter tiefe Ramm- oder Schraubgründungen in Betracht.
- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den

- Rammprofilen sind nicht zulässig. Gründungen bis in die gesättigte Zone sind nicht möglich.
- Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
  - Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen. Jegliche Wartungsarbeiten an sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
  - Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
  - Bei der Kabelverlegung ist bei der Wiederverfüllung der Kabelgräben der ursprüngliche Erdaushub (der Kabelgräben) zu verwenden.
  - Als Transformatoren sind in der Zone III / III A Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.
  - Zur Vegetationspflege ist folgendes zu beachten: Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden. Bei der Einzäunung ist wegen der Durchgängigkeit für Tiere ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten. Auf Zaunsockel ist zu verzichten. Falls auf eine Freiflächen-Beleuchtung der Anlage nicht verzichtet werden kann, sollen „insektenfreundliche“ Kaltstrahler eingesetzt werden. Das Grünland ist entweder zu mähen und das Grüngut zu entfernen (unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel) oder es ist mit Schafen extensiv zu beweiden.
  - Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.“

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 11:0

## **III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 11:0

## **IV. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 07-65 „An der Stadtgrenze zwischen Zaitzkofen und Wolfsbach“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 11.02.2022 i.d.F. vom 28.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 28.04.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 11:0

---

Landshut, den 19.04.2024

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

