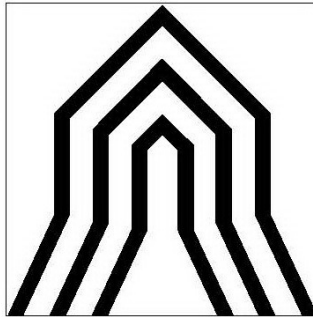


**Stadt
Landshut**



**Bebauungsplan Nr. 10-5/3
„Südlich Bahnlinie München-Landshut westlich A92“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**BEGRÜNDUNG
DES
BEBAUUNGSPLANS**

STADT LANDSHUT

REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Planungsanlass**
- 2 Derzeitige Städtebauliche Situation**
- 3 Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes**
- 4 Inhalt des Babauungsplans**
 - 4.1 Art der Nutzung**
 - 4.2 Zeitliche Befristung der Nachfolgenutzung**
 - 4.3 Maß der Nutzung**
 - 4.4 Grünordnung**
 - 4.5 Immissionsschutz**
 - 4.6 Erschließung**
 - 4.7 Einfriedung**
 - 4.8 Denkmalschutz**
 - 4.9 Altlasten**
 - 4.10 Kampfmittel**
 - 4.11 Leitungen**
 - 4.12 Flächenbilanz**

Anhang

- Umweltbericht **lab landschaftsarchitektur brenner** vom 13.12.2012

1 Planungsanlass

Die Stadt Landshut beabsichtigt westlich der A92 auf den Grundstücken mit den Flurnummern 593/16, 1915, 1925/1, 1926, 1927, 1928, 1929, 1929/1, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1937/1, der Gemarkung Münchnerau für die Errichtung einer Photovoltaikanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Antragsteller für die Freiflächenphotovoltaikanlage ist soleg Projekt GmbH. Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik – Freiflächenanlage“. Die Nutzung soll mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf 20 Jahre mit der Möglichkeit zur Verlängerung der Laufzeit befristet werden. Die Stadt Landshut hat im Jahr 2010 eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung potenziell geeigneter Photovoltaikstandorte im Stadtgebiet in Auftrage gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können als Grundlage kommunaler Bauleitplanverfahren, Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren herangezogen werden. Für das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich im Rahmen der Studie ein potenziell geeigneter Standort für Photovoltaikanlagen.

Mit der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen werden Ziele der CO₂-Einsparung sowie der Sicherung der Energieversorgung verfolgt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durchgeführt.

2 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird nach Norden durch die Bahntrasse „München Regensburg“ und einen öffentlichen Weg begrenzt. Östlich des Planungsgebietes verläuft die A92. Im Osten, Westen und Süden wird das Planungsgebiet von offener Feldflur begrenzt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3 Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes

- o Regelung der Art der Nutzung durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“.
- o Befristung der Nutzung durch Photovoltaik auf 20 Jahre mit der Möglichkeit einer Verlängerung der Laufzeit. Bei Aufgabe der Nutzung ist das Gelände von sämtlichen baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei frei zu machen. Als Folgenutzung wird, ausgenommen der Ausgleichsflächen die landwirtschaftliche Nutzung mit „langfristig geplantem Industriegebiet“ festgesetzt.
- o Regelung des Maßes der Nutzung durch die Festsetzungen der Fläche, auf der die Solar-Module und zugehörigen Nebenanlagen (Trafostationen) errichtet werden dürfen.
- o Umwandlung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in extensive Wiesenflächen unter den Solar-Modulen sowie an deren Randbereichen.

- o Schaffung von Ausgleichsflächen und Eingrünungsstrukturen im Gebiet.
- o Erschließung des Planungsgebietes über die bestehenden, öffentlichen Wege im Norden, Süden und Osten.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der Nutzung

Ausgenommen der Ausgleichsflächen, landwirtschaftlichen Flächen südlich der Solar-Module und Erschließungswege wird das Planungsgebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie, mit der Zweckbestimmung 'Freiflächen – Photovoltaikanlage' festgesetzt.

Angaben zur Anlage

Die Solarmodule werden verschattungsfrei in einem Winkel von ca. 20 Grad auf Bodenhalterungen befestigt. Die Ausrichtung der Module erfolgt nach Süden bzw. Südwesten.

Es handelt sich um Module der Größe ca. 1,65 m x 1,00 m. Die Unterkonstruktion (Erdschrauben) wird punktuell in den Boden gerammt. Der Boden wird dabei nicht versiegelt.

4.2 Zeitliche Befristung und Nachfolgenutzung

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt sich um eine zeitlich begrenzte Nutzung. Das Baurecht wird auf eine Laufzeit von 20 Jahre begrenzt. Findet keine Verlängerung des Baurechts statt, fällt die Nutzung der Flächen auf den derzeitigen Nutzungsstand (landwirtschaftliche Flächen mit langfristig geplantem Industriegebiet) zurück.

4.3 Maß der Nutzung

Innerhalb des Baugebiets wird die Fläche definiert, in der die Module und die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

4.4 Grünordnung

Die Fläche unter den Solar-Modulen und deren Randbereiche werden von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in eine extensive Wiese mit standortgerechtem, heimischen Saatgut und einer zweischürigen Mahd pro Jahr umgewandelt. Während der Laufzeit der Anlagen darf weder eine Düngung noch der Einsatz von Herbiziden erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

Nach Westen soll eine Feldhecke die Solar-Module abschirmen.

Bezüglich des Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft und näherer Erläuterungen zu dem Umweltbelangen wird auf den Umweltbericht als Teil der Satzung verwiesen.

4.5 Immissionsschutz

Durch die Einhausung der Trafostationen entstehen keine Schallemissionen. Der nächste Siedlungsbestand liegt weit außerhalb dem Bereich möglicher Blendwirkung.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden, Süden und Osten über die bestehenden öffentlichen Wege.

4.7 Einfriedungen

Die geplante elektrische Anlage ist aus Sicherheitsgründen vor Betreten zu schützen. Es ist ein entsprechender Zaun um die Anlage erforderlich, der auf eine maximale Höhe von 2,2 m begrenzt ist. Eine Bodenfreiheit von 15 cm muss gegeben sein, um die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger sicherzustellen.

4.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege/ Bodendenkmäler anzuzeigen.

4.9 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Flächen waren bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

4.10 Kampfmittel

Die Fläche wird vor Baubeginn vom Maßnahmenträger mittels Metalldetektor nach eventuell vorhandener Fundmunition überprüft. Sollten sich im Rahmen dieser Gefahrenerforschung Verdachtsmomente ergeben werden die erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelräumung durchgeführt.

4.11 Leitungen

Hinweise bzw. Forderungen DB Bahn

- o Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn AG ist auf Dauer sicher auszuschließen. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen. Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten.

- o Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement I.NF-S(M), Richelstraße 1, 80634 München, Herrn Prokop, Tel. 089/1308-72708 einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
- o Lagerungen von Baumaschinen, Baugeräten und Lastzügen, sowie von Erdaushub und Baumaterialien entlang der Bahnlinie sind so vorzunehmen, daß sie unter keinen Umständen in den Gefahrenbereich der Gleise (durch Verwehungen bzw. Ausschwenkungen) gelangen.
- o Es ist jederzeit zu gewährleisten, daß durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
- o Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen (über den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Weg) muß auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein. Die Abgrenzung des entlang der Bahnlinie verlaufenden Weges und die Art und Lage der Zugangsöffnungen für die Fachdienste der DB AG muß mit dem betroffenen Netzbezirk abgesprochen werden. Herr Heinrich Prückl, DB Netz AG, Instandhaltung I.NP-S-D-REG(IF), An der Überführung 1, 84032 Landshut steht Ihnen zur Verfügung.
- o Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, daß diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

- o Bahndämme, Bahngräben u.ä., dürfen nicht als Biotop bzw. Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden. Die Errichtung von Biotopen sowie Landschaftsschutzgebieten in direkter Nähe der Bahnanlagen lehnen wir ab. Eine Durchfeuchtung der Bahnanlage muß auf Dauer verhindert werden.
- o Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- o Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
- o Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- o Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen sind entschädigungslos hinzunehmen.

Durch die vorgelegte Planung sind folgende Sparten der Deutschen Bahn AG betroffen:

Telekommunikationsanlagen und -leitungen der DB Netz AG:

Am Rand der betroffenen Grundstücksfläche verlaufen zwei Streckenfernmeldekabel und ein Lwl-Kabel der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann dem beigegeführten Kabellageplan entnommen werden. Der gewöhnliche Betrieb dieser Kabelanlagen einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung darf keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden. Eine örtliche Kabeleinweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist vor Baubeginn zwingend durchzuführen. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich anzumelden (siehe beigegeführte Adressenliste). Die Forderungen des Kabelmerkbblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft "Erdbauarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und die Verpflichtungserklärung liegen den Schreibern bei. Die Empfangs-/Verpflichtungs-erklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden. Ohne die unterzeichnete Empfangs-/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, daß Anträge für Maßnahmen an Fernmeldekabeln und Telekommunikationsanlagen grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu stellen sind. Diese Zustimmung ist ausschließlich bis zum 01.06.2013 befristet. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches. Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel

und Leitungen auf, ist die DB Kommunikationstechnik GmbH umgehend zu informieren.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Nach Abschluß des Verfahrens sind sie entsprechend der geltenden Vorschriften zu bewahren bzw. zu vernichten. Zu weiteren detaillierten Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Wolffgram, Tel. 089/1308-38340, DB Kommunikationstechnik GmbH, T.CV-S-MÜ-M, Landsberger Straße 314, 80687 München.

Anlagen und Leitungen der Vodafone D2 GmbH:

Der angefragte Bereich enthält auch ein Lwl-Kabel F7013 Vodafone D2 GmbH. Die Lage der Systeme ist aus dem beigefügten Kabellageplan zu entnehmen. Der gewöhnliche Betrieb dieser Anlagen einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung darf keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden.

Eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der Vodafone D2 GmbH vor Baubeginn ist notwendig. Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung beim Vodafone Bezirksdisponenten, Tel. 0911/6423-444, Vodafone D2 GmbH, Donaustraße 36, 90451 Nürnberg zu bestellen. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Die Forderungen des Kabelmerkkblattes sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und die Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn von der bauausführenden Firma unterzeichnet an Vodafone D2 GmbH zurückzusenden. Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist die Vodafone D2 GmbH umgehend zu informieren.

Zur weiteren Information steht Ihnen Frau Sabine Nowak, Tel. 0911/6423-454, Vodafone D2 GmbH, Netz Aufbau, Donaustraße 36, 90451 Nürnberg zur Verfügung.

Leit- und Signalanlagen der DB Netz AG:

Im angrenzenden Bereich des Baufeldes befinden sich außerdem Signalkabeltrassen der DB Netz AG. Die Lage der Anlagen ist aus dem beigefügten Kabellageplan zu entnehmen. Die Stand- und Betriebssicherheit dieser Kabelanlagen muß gewährleistet sein. Die Kabeltrassen dürfen nicht überbaut werden. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 Metern ist zu berücksichtigen. Ein uneingeschränkter Zugang zu diesen Anlagen ist für die Deutsche Bahn AG und deren beauftragten Dritten jederzeit täglich rund um die Uhr zu gewährleisten. Ein Ortstermin zwecks Kabeleinweisung, ist rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Wolfgang Koller, Tel. 0381/37777-81397, DB Netz AG, Instandhaltung I.NP-S-D-REG(IL), Werkstraße 33, 94447 Plattling zu vereinbaren. Das Kabelmerkkblatt der Deutschen Bahn AG (Drucksache 899 401) ist von der bauausführenden Firma vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen. Ohne die Kabeleinweisung und die Unterzeichnung des Kabelmerkkblattes darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

50Hz-Anlagen der DB Netz AG:

Im Randbereich befindet ein Kabeltrog in dem die Zuleitungen für den Bahnübergang in Bahnkilometer 70,957 verlegt sind. Die Betriebssicherheit dieser Kabelanlagen auch während der Baumaßnahmen muß gewährleistet sein. Die Sicherheitsabstände und -Vorkehrungen sind zu berücksichtigen. Ein uneingeschränkter Zugang zu diesen Anlagen ist für die Deutsche Bahn AG und deren beauftragten Dritten jederzeit täglich

rund um die Uhr zu gewährleisten. Vor jeglichen Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe dieser Kabelanlagen ist eine Kabeleinweisung notwendig. Wir bitten rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit Herrn Alois Fleischmann, Tel. 0941/500-1527, DB Netz AG, Instandhaltung I.NP-S-D-REG(IO), Bahnhofstraße 6, 93047 Regensburg aufzunehmen. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Das Kabelmerkblatt der Deutschen Bahn AG (Drucksache 899 401) ist von der bauausführenden Firma vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen. Ohne die Kabeleinweisung und die Unterzeichnung des Kabelmerkblattes darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

4.12 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	119.900 qm
Sondergebiet	62.645 qm
Private Grünflächen inkl. Eingrünungsstrukturen	5.390 qm
Private Grünflächen, befestigt	570 qm
Landwirtschaftliche Flächen	34.290 qm
Öffentliche Wege	8.135 qm
Ausgleichsfläche	8.870 qm