

Aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-5/5

**"ÖSTLICH DER AUTOBAHN A 92 - SÜDLICH
DER BAHNLINIE MÜNCHEN - LANDSHUT"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Art. 2 BayBO amArt. 2 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. amzu erhalten ist, bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Freiflächenphotovoltaikanlage (§11 Abs. 2 BauNVO)

7.300 m² Grundfläche maximal in m² zulässig sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für Photovoltaikmodule einschließlich Aufständering, Trafostation und Wechselrichter

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Zufahrt/ Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung

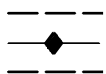
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Trafostation

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung

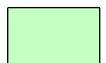
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



20kv-Freileitung mit Schutzstreifen (beiderseits 8 m)

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Baum, zu erhalten



Strauchbestand, zu erhalten



Gebüsche, Feldhecke, zu pflanzen



amtlich erfasster Biotop, Stadtbiotopkartierung (nachrichtliche Übernahme LfU)



gesetzlicher Schutzstatus (§ 30 BNatSchG)

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



- 1 Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
- 2 Zweckbestimmung
- 3 Anlagenhöhe, maximal zulässig (Bezug ist natürliches Gelände)
- 4 Grundfläche, maximal zulässig



Einfriedung / Zaun



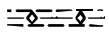
Anbaubeschränkungszone (§9 Abs. 2 FStrG)
40m zum Fahrbahnrand



Bauverbotszone (§9 Abs. 1 FStrG)
20m zum Fahrbahnrand

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Erdgasleitung unterirdisch
mit Schutzstreifen (beiderseits 3 m)



Baum

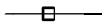
Gehölzbestand flächig



Flurstücksgrenze



Flurnummer



1923

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung, vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).

1. Höhe und Gestaltung der Gebäude / Module (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die maximal zulässige Anlagenhöhe wird für die Photovoltaikmodule einschließlich deren Aufständering sowie für Trafostation und Wechselrichter auf 3,50m festgesetzt.

Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

1.2 Zulässig für die Unterkonstruktion der Modulaufständering sind ausschließlich Bohr- und Rammfundamente

1.3 Trafostation und Wechselrichter sind als Sattel- oder Flachdach auszuführen.

2 Bedingung und zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

2.1 Das Vorhaben ist zulässig, wenn der schriftliche Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt, dass die Artenschutzmaßnahmen gemäß der Begründung als Anlage beiliegenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt sind. Ausnahmsweise kann das Vorhaben zugelassen werden, wenn eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Niederbayern vorliegt.

2.2 Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes gilt für einen Zeitraum von maximal 20 Jahren ab Rechtskraft der Planung einschließlich einer möglichen Verlängerung von zweimal fünf Jahren, danach verliert der Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit.

2.3 Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

3 Einfriedungen

3.1 Die Einfriedung beinhaltet ausschließlich die Modulaufstellfläche einschließlich deren Nebenanlagen sowie die erforderlichen randlichen Pflegebereiche.

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht einzäunbar.

3.3 Zur Ausführung kommen ausschließlich nichtleitende Materialien in Form kunststoffummantelter Maschendrahtzaun, wobei die die Einzäunung so zu gestalten ist, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand, keine Sockel) und eine Höhe von 2,20m über natürlichem Gelände nicht überschreitet.

4 Geländegestaltung

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme der Aufstellflächen für Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation unzulässig.

4.2 Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden, Stützmauern unzulässig.

5 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser ist innerhalb des Sondergebietes über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren.

2 Immissionen durch Landwirtschaft

Aufgrund der Lage des Sondergebietes angrenzend zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist bei deren Bewirtschaftung mit zeitlich bedingten Staubimmissionen zu rechnen. Diese sind entsprechend zu dulden.

3 Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

4 Hochspannungsfreileitungen

Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Es sind die Sicherheitsabstände nach dem "Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen" einzuhalten. Diese betragen jeweils 8,00m beiderseits der Leitungsachse.

5 Gashochdruckleitung

Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Gashochdruckleitungen wird hingewiesen. Es sind Sicherheitsabstände nach dem "DVGW-Arbeitsblatt G 463" einzuhalten. Diese betragen jeweils 3,00m beiderseits der Leitungsachse.

6 Altlasten und Kampfmittel

Es wurden keine Hinweise auf Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens war durch eine historische Recherche nicht zu klären, ob Kampfmittelverdachtsfälle vorliegen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und eventuell vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

7 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. 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. 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 Vorhabensträger zu tragen.

8 Blendwirkung

Bezüglich der Blendwirkung der Photovoltaikanlage im Nahbereich der BAB92, Bahntrasse München-Landshut und schutzbedürftiger Wohnnutzung sowie den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wird auf die lichttechnischen Gutachten des Sachverständigenbüros Eigenschenk vom 29.01.2018 bzw. 28.02.2018 verwiesen. Die Gutachten können im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

9 Immissionen durch die Eisenbahn

Im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

10 Mittelspannungsfreileitung Bayernwerk Netz GmbH

Die Unfallverhütungsvorschriften Elektro-Textil- Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind ebenso zu beachten wie die DIN VDE 0210 hinsichtlich der geforderten Mindestabstände. Schadensersatzansprüche gegen den Energieversorger bei herunterfallenden Eis- und Schneelasten können ebenso wenig eingefordert werden wie Schattenwurf durch Maste und Leiterseile

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen

1.1 Private Verkehrsflächen wie Zufahrten und Aufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z. B. Schotterrasen, Grünwege, wassergebundene Decken.

2. Private Grünflächen

2.1 Ansaaten innerhalb der Einfriedung sowie des Grünstreifens außerhalb der Einfriedung im Westen sind unter Verwendung autochthonen Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland) aus dem Herkunftsgebiet 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (PR8) mit einem Kräuteranteil von 40 % vorzusehen.

2.2 Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 2-schürige Mahd. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig, ebenso wenig Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.

2.3 Die Wiesenflächen sind mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben während der Laufzeit der Anlage zu pflegen.

3. Pflanzmaßnahmen

3.1 Zur Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft und zur Minderung auftretender Sichtbeziehungen erfolgt im Norden die Anlage einer lockeren, linearen Gehölzstruktur aus Sträuchern (Landschaftsgehölze).

3.2 Die Einfriedung ist an der Westseite mit heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufenden Meter Zaun ein Gehölz (Efeu, Hopfen, Waldrebe) zu setzen.

3.3 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu achten.

3.4 Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

3.5 Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.

3.6 Hinsichtlich der Auswahl der Landschaftsgehölze wird auf die Hinweise zur Grünordnung durch Text verwiesen.

3.7 Innerhalb des Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Die maximale Aufwuchshöhe der Bäume und Sträucher innerhalb der Leitungsschutzzone darf den Luftraum von 3m unter ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen nicht berühren.

4. Pflanzgebot

Die festgesetzte Bepflanzung ist in der nach der Fertigstellung der Freiflächenphotovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode herzustellen.

5. Schutz und Erhalt bestehender Gehölze

5.1 Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV- Baumpflege sind zu beachten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

6.1 Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes auf einer Teilfläche der privaten Grundstücksfläche Flurnummer 1923, Gemarkung Münchnerau.

6.2 Vorgesehene Maßnahmen sind die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes frischer Standorte sowie die Förderung gewässerbegleitender Schilf- und Hochstaudenfluren. Zudem erfolgt die Anpflanzung von Feuchtgebüschchen am Gewässerrand

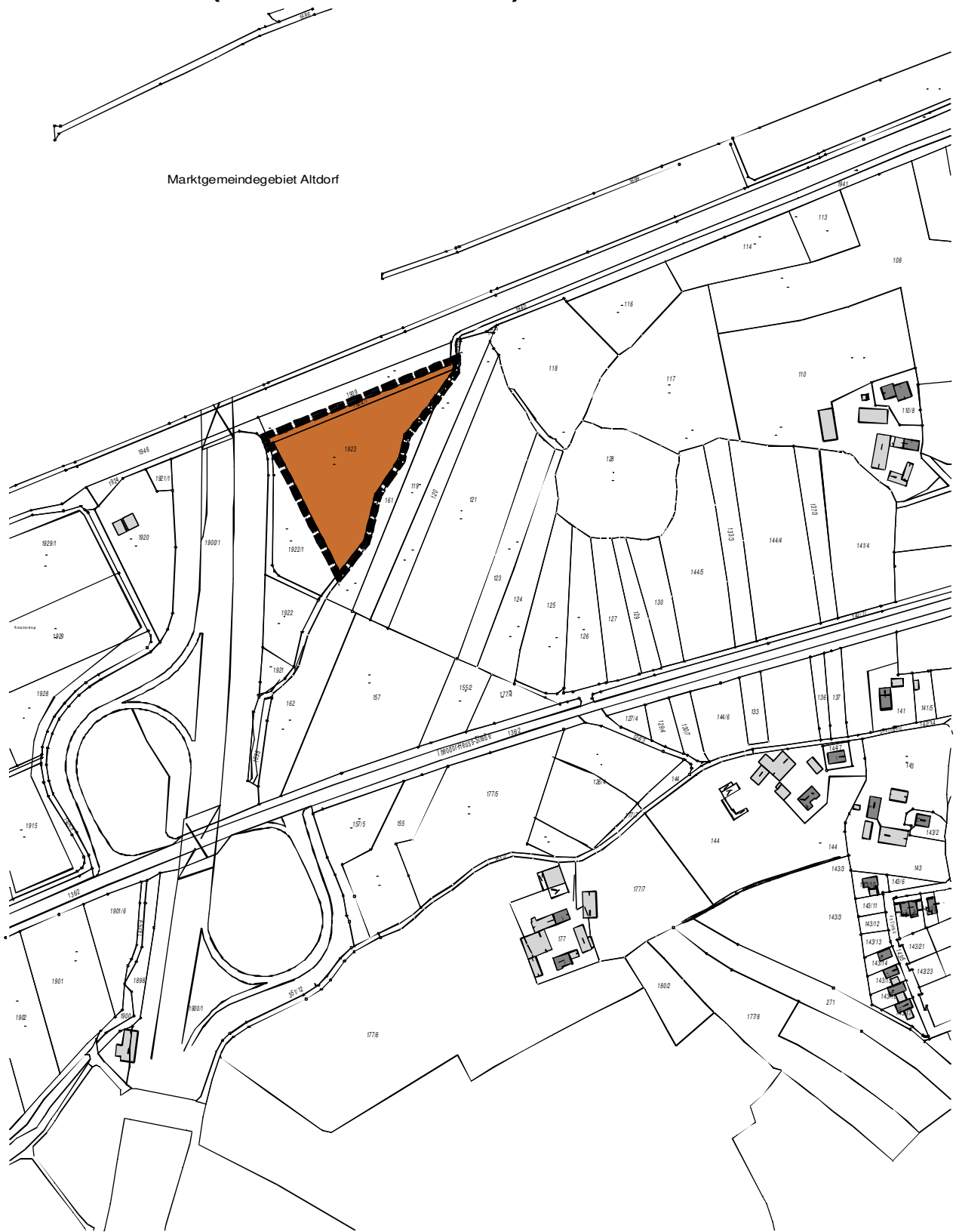
6.3 Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

7 Bauzeitenregelungen

7.1 Während der Vogelbrutzeit von Anfang April bis Mitte August sind Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen unzulässig.

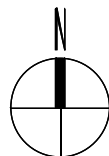
7.2 Ausnahmsweise können während der Vogelbrutzeit Baufeldfreimachungen oder Baumaßnahmen zugelassen werden, wenn der schriftliche Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde über die Unbedenklichkeit vorliegt, dass dadurch die Brutfähigkeit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Brutrevier nicht beeinträchtigt wird, oder eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Niederbayern vorliegt.

LAGEPLAN (Maßstab 1 : 5.000)

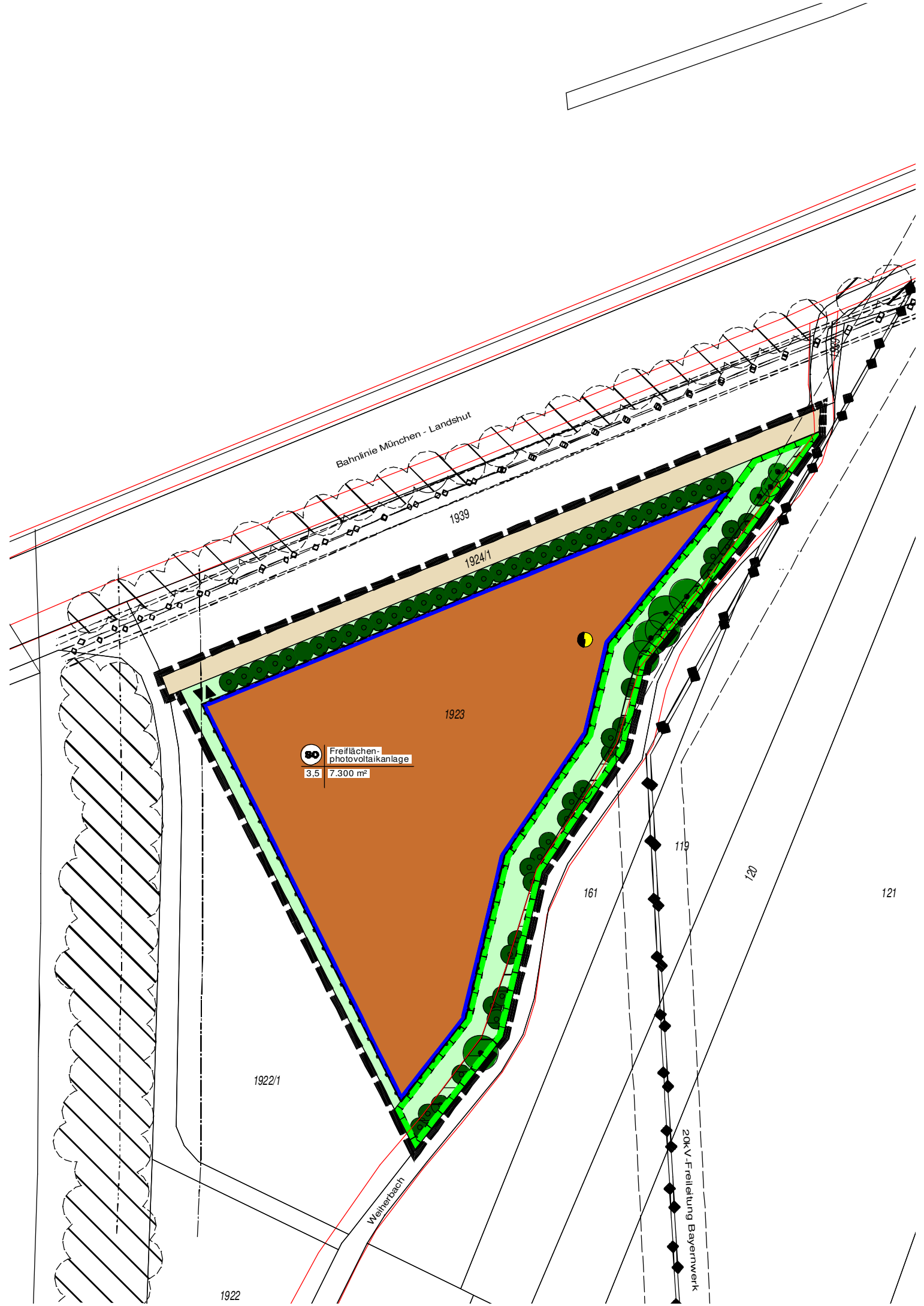


Maßstab 1:1.000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern! Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)



Landshut, den 01.12.2017
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung



Bahnlinie München - Landshut

1939

1924/1

1923

30 Freiflächen-
photovoltaikanlage
3,5 7.300 m²

119

120

121

161

1922/1

Weihenbach

20kV-Freileitung Bayernwerk

1922