

I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenvorordnung (PlanZV)

Erläuterung zur Nutzungsachse

|   |                                                |
|---|------------------------------------------------|
| 1 | 1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung |
| 2 | 2. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)    |
| 3 | 3. Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen |

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB - § 51 bis 118 BauNVO)

14 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

142 **SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 1 BauNVO

Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung

Zulässig sind:

- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, ersichtl. Unterkonstruktionen,
- Anlagen zur Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren, sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Erpesung elektrischer Energie dienen,
- Einfriedungen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

25 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,60**.  
Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die durch die Tisch-Reihenanlagen überbauten Flächen (planatorische Projektionsfläche) der Photovoltaikanlagen heranzuziehen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die gemäß Planzeichenschrift angegebene Fläche der Baufelder Nord und Süd maßgebend (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

26 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche der versiegelten Flächen darf in Summe einen Wert von maximal 25 % der Gesamtfläche der Anlagenfläche nicht überschreiten. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind sämtliche bauliche Anlagen heranzuziehen. Die durch die Tisch-Reihenanlagen überbauten Flächen (planatorische Projektionsfläche) und Einfriedungen sowie Rammpfade dürfen bei der Berechnung unberücksichtigt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gemäß Planzeichenschrift angegebene Fläche der Baufelder Nord und Süd maßgebend (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

28 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt für die jeweiligen Teilbereiche gem. der Abgrenzung durch die Planzeichen 15/14 bezogen auf das Ugelände:

|               |        |
|---------------|--------|
| Teilbereich 1 | 4,40 m |
| Teilbereich 2 | 4,00 m |
| Teilbereich 3 | 4,90 m |
| Teilbereich 4 | 4,00 m |

Der Abstand zwischen dem Ugelände und der Unterkante der Modultische muss mindestens 80 cm betragen (vgl. Prinzipschnitt Tischanlage M 1:50).

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

35/1 Boungewege gem § 23 Abs. 3 BauNVO. Nebenwegen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen davon werden Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6/1 Verkehrsflächen, öffentlich (Feldweg).

6/1/1 Verkehrsflächen, öffentlich (Feldweg).

6/1/2 Verkehrsflächen, privat (Zufahrten zur Erschließung der Trafostationen und Anlagen zur Speicherung von Strom), Schotterbauweise.

6/1/3 Einfahrt / Tor

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13/1 Baumb- und Strauchpflanzungen

13/2 Entlang der Nordgrenze der Baufelder Nord und Süd sind durchgehend zweireihige Hecken mit Arten der Liste 2 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Der Reihendaabstand beträgt 1,00 m.

13/3 Begrünung der Anlagenflächen

Die Anlagenflächen sind zwischen und unter den Photovoltaikmodulen als mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (Biotop- und Nutzungstyp G21) zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Gießgut der Heurückregion 16 "Untereinschlag-Hügel- und Plattenregion" mit einem Klobenanteil von 30% zu begrünen. Pflege gemäß technischer Festsetzung II 0.2.1.

**15. Sonstige Planzeichen**

15/3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

15/4 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

15/5 Photovoltaik-Modultisch, Unterkonstruktion Stahl mit Rammpfunderamenten. Lage und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung geringfügig ändern.

15/6 Trafostation, Lage und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung geringfügig ändern.

15/7 Maßangabe (in Meter)

II. PLANISCHE HINWEISE

**16. Planzeichen der Flurkarten Bayern**  
(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Vermessungsverwaltung Bayern, Stand 12/2025)

16/1 Flurgrenze / Grenzstein

16/2 Flurstücknummer

16/3 Gebäude

**17. Sonstige Planzeichen**

17/1 100 m - Höhenrichtlinien, DGM 1 (Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung).

17/2 Umgrenzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen des Oberflächenkatalogs Bayern; mit amtlicher Nummer (nachrichtliche Übernahme, Datengrundlage LFU Bayern).

17/3 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern; mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung (nachrichtliche Übernahme, Datengrundlage LFU Bayern).

17/4 Umgrenzung von Trinkwasserschutzgebieten; mit Kennzahl und Gebietsname (nachrichtliche Übernahme, Datengrundlage LFU Bayern).

17/5 100 m - Linie Wohnbebauung (Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus).

17/6 500 m - Linie Förderkorridor (gem. EEG 2023), gemessen ab nächstgelegener Oberkante Gleisbett.

17/7 Hausversorgungsleitung unterirdisch, Bestand; Leitung der Deutschen Telekom. Mit Schutzstreifen 2,5 m beidseits der Leitungsbasis (Nicht zur Maßnahme geeignet).

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Einfriedungen

0.1.1 Sicherheitzsoun

Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK Ugelände mit Maschenendrahtzaun. Es ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Es sind ausschließlich Punktfundamente (z.B. Rammpfundamente) zulässig. Der Sicherheitszaun ist so zu errichten, dass die Strauchpflanzungen außerhalb zu legen kommen (vgl. Prinzipschnitt M 1:100).

Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere, bodengebundene Vögel und Niederwild darf die Unterseite des Sicherheitszauns bis max. 15 cm über Geländehöhefläche geführt werden. Zur Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit für Großvögel (z.B. Reiher) sind zusätzliche vertikale Durchlassöffnungen mit einer Höhe von max. 50 cm und einer Breite von ca. 20 cm im Bereich der Zutrießpunkte des Sicherheitszaunes an den Ecken der Seitenränder vorzusehen. Es sind mehrere Durchlassöffnungen nebeneinander auf einer Breite von 1,00 m anzubringen.

**Wildschutzzaun:**  
Zum Schutz vor Wildschäden sind die Gehpfadpflanzungen auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen vollständig zu entfernen. Notwendige Wildschutzzaune sind entlang der öffentlichen Feldwege und Straßen mit einem Mindestabstand von 100 m zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Entlang landwirtschaftlicher Grundstücke ist ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die Durchlassöffnungen für Großvögel sind festzuhalten. Der Wildschutzzaun ist komplett umlaufend um die Gehpfadpflanzungen zu errichten. Schließt der Wildschutzzaun an den umlaufenden Sicherheitszaun der Photovoltaikanlage an, ist stattdessen der 15 cm hohe Durchlassbereich am Sicherheitszaun im Bereich der Gehpfadpflanzungen bis zum Rückbau des Wildschutzzaunes durch geeignete Vorrichtungen zu blockieren.

0.2. Grünordnung

0.2.1 **Anlage der Bepflanzungen und Ansaaten:**  
Die Herstellung der Bepflanzungen und Ansaaten ist in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage.

**Pflege der Gehölze:**  
Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freischender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind ortsgleich und bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Gehpfadpflanzungen auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30% der Heckenlänge auf einmal umfasst darf.

**Pflege der Wiesenflächen im gesamten Geltungsbereich:**  
Die Wiesenflächen sind in den ersten vier Jahren dreimal jährlich zu mähen (Abschagerung), danach ist auf eine zweimalige Mähnd pro Jahr zu reduzieren.  
Schnittzeitpunkte: 1. Schnitt: frühestens ab dem 15.06.  
2. Schnitt: ca. 15.09.  
3. Schnitt: zeitlich variabel je nach Aufwuchs.

Das Mähen ist mit insektenfreundlichen Mähwerken (z.B. Doppelmesser- oder Fingerkammmäherwerk) auszuführen. Die Schnittbreite darf 10 cm nicht überschreiten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Zulässig ist eine standortgemäße Beweidung der Wiesenflächen, die den mäßig extensiven Charakter erhält. Die Besatzdichte (GV/ha) ist vorher mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut abzustimmen. Eine Dauerbeweidung (Dauerweide) ist nicht zulässig.

Dünge- oder Spritzmittel:  
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig.

0.2.2 **Gehölzsortliste / Mindestpflanzqualitäten**

Mindestpflanzqualität: Heister, 3x verpflanzt, Höhe 200-250 cm. Es ist autochthones Pflanzenmaterial gebietseigener Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.

**Liste 1: Bäume 1 und 2: Wuchsklasse**

|                    |   |               |
|--------------------|---|---------------|
| Acer compense      | - | Feld-Ahorn    |
| Acer platanoides   | - | Spitzahorn    |
| Betula pendula     | - | Sandbirke     |
| Corylus avellana   | - | Haselnuss     |
| Malus sylvestris   | - | Wild-Äpfel    |
| Prunus avium       | - | Vogel-Kirsche |
| Prunus spinosa     | - | Wild-Steine   |
| Quercus robur      | - | Stiel-Eiche   |
| Salix caprea       | - | Eberesche     |
| Tilia cordata      | - | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde   |

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN - M 1 : 1.000

