

# B E G R Ü N D U N G

**zur Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 80 im Bereich „Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße“**

**und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Brauhaus – Ellermühle“ im Parallelverfahren**

## 1. Anlass, Zweck und Ziel

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die Grundstücke der Fl.-Nr. 663/3 und 664/2 Gemarkung Ellermühle, mit einer Fläche von ca. 17.200 m<sup>2</sup>, wurde ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Planungsbegünstigte beabsichtigt dort den Neubau der Brauerei als Ersatz für den bisherigen aufzulösenden Brauerei-Altstandort an der Hagrainer Straße sowie zur zeitgemäßen Neuordnung und Verbesserung des Brauereibetriebs.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem konkreten Bedarf für diese Nutzung und den fehlenden Standortalternativen. Letztere sind entweder nicht vorhanden oder zur Ansiedelung eines solchen Betriebes nicht geeignet

Der hier vorgeschlagene Standort ist für das Vorhaben ausreichend groß, erschlossen und befindet sich in grundsätzlich vorteilhafter Nähe zum bereits bestehenden Biergarten Ellermühle.

Zudem erscheint der Standort mangels empfindlicher Umgebungsbebauung immissionsschutzrechtlich verträglicher und deutlich besser geeignet als andere Standorte im Stadtgebiet.

Städtebauliches Ziel ist es, die Sondernutzung am vorgeschlagenen Standort geordnet und verträglich in die Umgebung unter angemessener Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben an eine solche Planung zu integrieren.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Die zu beplanenden Flächen liegen im Außenbereich. Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben. Nach den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft. Teilbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Klötzlmühlbachs (HQ 100) ragen teilweise in die Fläche hinein. Südlich grenzen zwei großflächige Bodendenkmale an. Der Biergarten, Parkplatz und die Fläche für die neue Brauerei werden im Westen, Norden und Osten vom Klötzlmühlbach gerahmt, diese Flächen sind als Biotop und schützenswerter Landschaftsbestandteil klassifiziert. Südlich benachbart liegen die großflächigen Sondergebietsflächen des Flugplatz Ellermühle, die Sport- und Nebenflächen des Speedway-Stadions an. Im weiteren Anschluss im Südosten, zwischen Speedway-Nutzung und der Autobahn A 92 ist derzeit ein Sondergebiet Photovoltaik als Deckblatt Nr. 71 des Flächennutzungsplans in konkreter Aufstellung. Aufgrund dieser Nutzungen ist das Gebiet trotz der derzeitigen Ausweisung als Außenbereich als bereits vorbelasteter Standort einzustufen:



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, unmaßstäblich, mit Darstellung des Standorts und voraussichtlichen Geltungsbereichs für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (rote Linie).

### 3. Planungsvorgaben und Restriktionen

Der Art der baulichen Nutzungen (Brauerei, Gastronomie) nach bedarf es der Ausweisung eines (sonstigen) Sondergebietes, weil sie keinem der übrigen Gebietstypen der BauNVO eindeutig zugeordnet werden kann.

Mit Blick auf die notwendige Anpassung an die Ziele der Raumordnung widerspricht die Planung nicht dem Anbindegebot, und zwar insbesondere nicht dem Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (Ziff. 3.2 LEP) bzw. dem der Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (Ziff. 3.3 LEP), und zwar insbesondere wegen der Autobahnnähe des neuen Brauereistandorts und des Fehlens wesentlicher Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei gleichzeitigem Fehlen eines Alternativstandorts (s. o.).

Auch ansonsten werden Ziele der Raumordnung, hier insbesondere die Regionalplanung, und die Erfordernisse der nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommenen Fachplanungen durch die beabsichtigte Planung nicht tangiert bzw. nicht beeinträchtigt.

Im weiteren Umfeld:

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 17
- Regionaler Grünzug Nr. 3 „Isartal westlich Landshut“
- FFH-Gebiet und Naturwälder „Isarauen“

Im näheren Umfeld:

- FFH-Streifen und Biotop Klötzlmühlbach
- Bodendenkmale südlich anschließend



Abbildung 2: Ausschnitt aus BayernAtlas, mit Darstellung der o.g. Schutzkategorien und voraussichtlichen Geltungsbereich für den VBP (gelbe Linie)

Lediglich in das Gebiet selbst ragen zwei Teilbereiche des Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Klötzlmühlbachs hinein (Abb. 3):



Abbildung 3: Ausschnitt aus BayernAtlas, mit Darstellung der Hochwasserflächen HQ 100 (hellblau) und voraussichtlichen Geltungsbereich für den VBP (gelbe Linie)

#### 4. Städtebauliche Ziele und Planungsansatz

##### 4.1 Anpassung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 80 "Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße"

Wegen der bereits beschriebenen Vorbelastungen im Bereich Ellermühle, den bestehenden Flächennutzungen im Süden mit ihren Erweiterungsnotwendigkeiten und zur städtebaulichen Anbindung und Einbindung des neuen Brauhaus-Standorts muss diese FNP-Anpassung als Deckblatt Nr. 80 weiter gefasst und der ganze Bereich neu konzipiert werden.

Die Abbildung 4 zeigt den Vorschlag für das Deckblatt Nr. 80 mit den folgenden wesentlichen Änderungen und Anpassungen (von Norden nach Süden):

- Einbindung und Anbindung der neuen Brauerei in ein Sondergebiet „Brauerei und Gastro“.
- Ost-west-verlaufender Grünkorridor als städtebauliche Gliederung, Grünverbindung und klimatische Schneise.
- Flächenerweiterungen für den Flughafen
- Flächenerweiterungen für Sport-/ Freizeitflächen.
- Im Südosten Darstellung der bereits geplanten SO-Flächen für Photovoltaiknutzung (FNP Deckblatt Nr. 71) mit weiteren Arrondierungsflächen für PV-Nutzung bis zu den Sport-/Freizeitflächen.



Abbildung 4: Vorschlag Anpassung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 80 im Bereich "Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße", unmaßstäblich. Amt für Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Stadtplanung Stadt Landshut 4/2022.

#### 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) „Sondergebiet Brauhaus – Ellermühle“ im Parallelverfahren

Aufgrund der o.g. Ausführungen erscheint der vorgeschlagen Standort für die geplante Nutzung geeignet, so dass die Neuordnung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP), inklusive Grünordnungsplanung und Vorhaben- und Erschließungsplan, erfolgen soll. Das mögliche Hochwasser HQ 100 laut Abbildung 3 steht hier zwar nur sehr flach an, dennoch sind laut WHG diese Flächen zu berücksichtigen. Dem kann durch die entsprechende Anpassung des Geltungsbereichs und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend Rechnung getragen werden. Die Bauleitplanung ist im Regelverfahren durchzuführen. Deshalb ist zum VBP auch ein Umweltbericht mit Eingriffsregelung zu erarbeiten.