

Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 80 im Bereich "Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße"

I. Fortschreibungsbeschluss

II. Grundsatzbeschluss

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	03.06.2022	Stadt Landshut, den	23.05.2022
Sitzungsnummer:	26	Ersteller:	Rottenwallner, Thomas

Vormerkung:

Die beabsichtigte Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10-7 „Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße“ kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da er an dieser Stelle im Wesentlichen nur die Darstellung einer Acker- und Grünlandfläche enthält. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan vom 03.07.2006 durch Deckblatt Nr. 80 im Parallelverfahren fortzuschreiben (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes aufgrund des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen weitere Änderungen erfolgen, und zwar die Darstellung von Flächen zur Erweiterung des Flugplatzes, der Flächen für Sport und Freizeit, der Flächen für Photovoltaikanlagen sowie eines von Westen nach Osten verlaufenden Grünkorridors.

1. Vorhaben

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Verlagerung des Standortes einer bisher an der Pulverturmstraße/Hagrainer Straße ansässigen Brauerei erforderlich. Die Verlagerung der Brauerei an einen neuen Standort soll erfolgen, weil am Altstandort aufgrund der Hanglage des Grundstücks und der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung keine Erweiterungsmöglichkeit mehr besteht. Für das Vorhaben wird voraussichtlich eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 4. BImSchV i. V. m. Nr. 7.27 Anlage zur 4. BImSchV).

In diesem Zusammenhang werden die bereits vorhandenen Flächennutzungen (Flughafen, Speedwaystadion mit ADAC Trainingscenter, Solaranlagen und Großgastronomie) durch Erweiterungsflächen ergänzt, die eine langfristige Sicherung der dortigen Nutzung ermöglichen. Als schlüssige räumliche Abgrenzung dient hierzu im Norden und Osten der Klötzlmühlbach mit entsprechender begleitenden Grünfläche sowie im Süden die Bundesautobahn mit angrenzenden Flächen für solare Energiegewinnung. Im Westen schließen die bereits bestehenden Nutzungen des Flughafens an.

2. Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan sind am geplanten Standort im Wesentlichen Darstellungen zu Acker- und Grünlandflächen enthalten.

Der Klötzlmühlbach wird von einer abschirmenden und gliedernden Grünfläche begleitet.

In den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden gemäß § 8 Abs. 4a BauGB das festgesetzte Überschwemmungsgebiet am *Klötzlmühlbach* (§ 76 Abs. 2 WHG) sowie das Hochwasserrisikogebiet (§ 74 Abs. 2 WHG).

Der Flächennutzungsplan übernimmt aus dem Landschaftsplan die Darstellung der Acker- und Grünlandfläche, der gliedernden und abschirmenden Grünfläche am *Klötzlmühlbach* sowie die im nordöstlichen Teil gelegene Biotopvernetzungsachse (§ 11 Abs. 3 BNatSchG).

3. Planerforderlichkeit

Bauleitpläne sind aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 1. Hs. BauGB). Dies ist hier der Fall, weil die Planung zur städtebaulichen Ordnung in Beziehung steht und die Bebaubarkeit wegen Darstellungen (im Wesentlichen Acker- und Grünlandflächen) nur im Wege der Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht werden kann.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 1. Hs. BauGB). Das Verfahren wird ergebnisoffen durchgeführt.

4. Grundsätzliche Möglichkeit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

a) Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Anpassungsbedarf besteht insbesondere mit Blick auf folgende Ziele:

aa) Landesentwicklungsprogramm (https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2020_Lesefassung_x.pdf)

- **Ziel 3.2 LEP: Vorrang der Innenentwicklung**

Ein Widerspruch zum Vorrang der Innenentwicklung ist nicht schon dann gegeben, wenn es im Stadtgebiet zwar andere als Standort in Betracht kommende, aber konkurrierenden Nutzungsansprüchen ausgesetzte Flächen gibt. Die Brauerei mit nicht unerheblichen Geruchs- und Lärmimmissionen lässt sich am vorgesehenen Standort wesentlich besser integrieren als beispielsweise in einem Gewerbegebiet, in dem neben einer Realschule, ein Hotel, verschiedene Einzelhandelsbetriebe und Bürogebäude entstanden sind bzw. entstehen.

- **Ziel 3.3 LEP: Anbindegebot**

Ein Verstoß gegen das Anbindegebot ist vorliegend nicht ersichtlich, weil der neue Standort in einem Gebiet mit mehreren ihrer Eigenart entsprechend angebotenen Nutzungen liegt (Flugplatz, einzelne Gewerbebetriebe, Speedwaystadion, Großgastronomie) und dementsprechend selbst angebunden werden kann. Es besteht insbesondere keine Vergleichbarkeit mit der Ausweisung eines Baugebiets in der freien Landschaft oder in einer irgendwie bereits zersiedelten Landschaft, die vor weiteren nachteiligen Veränderungen bewahrt werden soll. Die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sind zulässigerweise im Außenbereich entstanden (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Siedlungsformen dieser Art kommen an den Rändern größerer und mittlerer Städte vergleichsweise häufig vor. Die bereits vorhandene Erschließung ist grundsätzlich geeignet, die weitere bauliche Entwicklung zu tragen.

bb) Regionalplan

(https://www.regierung.niederbayern.bayern.de/mam/service/raumordnung/regionalplanung/rpla_b8_210712.pdf)

- **Ziel VIII 2.7 RP: Besonderer Schutz der Bachmuschel**

Es ist nicht ersichtlich, dass der Brauereistandort sich auf die Lebensverhältnisse der Bachmuschel im Klötzlmühlbach auswirken könnte.

- **Ziel VIII, 1.4, T 62 a RP: Vorranggebiet für die Wasserversorgung Nr. 62a Siebensee**

(Karte:

http://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/17a4c1429bc80651e325b22316dd7c1f225398/b8_karte_wasserwirtschaft_1903_2.pdf)

Es ist nicht von vornherein ersichtlich, dass die Bebauung mit den vorrangigen Funktionen und Nutzungen unvereinbar ist (vgl. Art. 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayLplG). Die Vereinbarkeit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.

- **Nicht oder nicht unmittelbar berührte Ziele**

Nicht berührt werden das im weiteren Umfeld liegende landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17, der regionale Grünzug Nr. 3 „*Isartal westlich Landshut*“ und das FFH-Gebiet Naturwälder Isarauen.

Eine landesplanerische Beurteilung durch die Regierung von Niederbayern erfolgt erst nach Verfahrenseinleitung.

b) Planungsgrundsätze

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Insofern wird auf das bereits zum Ziel der Landesentwicklung Gesagte Bezug genommen.

c) Ausnahmegenehmigung für das Bauen im Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Abweichend hiervon kann die zuständige Behörde nach § 78 Abs. 2 WHG unter den dort genannten Voraussetzungen ausnahmsweise zulassen. Vorliegend erscheint eine Ausnahmeerteilung durch die Stadt Landshut in ihrer Eigenschaft als untere Wasserrechtsbehörde nicht von vornherein ausgeschlossen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass im Überschwemmungsgebiet selbst keine baulichen Anlagen errichtet werden sollen.

d) Abwägungserhebliche Belange nach BauGB

- **Bodenschutzklausel**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Notwendigkeit der Umwandlung soll im Verfahren begründet werden; den anzustellenden Ermittlungen liegen insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Diesen Anforderungen ist im Bebauungsplanverfahren nachzukommen.

- **Hochwasser (Risikogebiet)**

Fragen des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 7 BauGB). Es ist nicht ersichtlich, dass mögliche Folgen von Extremhochwasser, wenn entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, nicht bewältigt werden könnten (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG)).

- **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können voraussichtlich ausgeglichen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Besonders zu achten ist auf die Verträglichkeit mit dem angrenzenden FFH-Gebiet „Klötzlmühlbach“ 7438-372.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandener Gebäude und Infrastruktureinrichtungen findet voraussichtlich keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes statt.

Neue Erkenntnisse seit der Behandlung im Bausenat am 06.05.2022:

Ergänzend zum Sachstand bei der Behandlung der Angelegenheit in der Sitzung des Bausenats am 06.05.2022 haben zwischenzeitlich weitergehende Untersuchungen stattgefunden.

Nach Auswertung der im Leerstandskataster verzeichneten Bauflächen steht im Ergebnis fest, dass im Stadtgebiet Landshut grundsätzlich keine anderen geeigneten Gewerbeflächen für die Ansiedlung der Brauerei zur Verfügung stehen. Dies trifft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht insbesondere für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 04 – 77 „Nördlich Bayerwaldsiedlung“ und Nr. 10-105 „Gewerbegebiet Münchnerau“ sowie die Grundstücke im nicht beplanten Industriegebiet Nord (*Hofmark-Aich-Straße* - B 299 – Bahnlinie Landshut-Regensburg) und an der *Watzmannstraße* zu.

Die Beurteilungen sind beim jetzigen Planungsstand naturgemäß noch mit Unsicherheiten behaftet, insbesondere den möglichen Standort im Gewerbegebiet *Münchnerau* (an der *Töginger Straße*) betreffend, wengleich die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bei der Hauptwindrichtung zu erwartenden Ausbreitung von Gerüchen Beeinträchtigungen bzw. Unverträglichkeiten erwarten lässt. Dies würde sich vor allem bei einem möglichen Wunsch nach Betriebserweiterung negativ auswirken.

Von erheblicher Bedeutung dürfte dort ein wasserrechtlicher Aspekt sein, auf den das Wasserwirtschaftsamt Landshut kürzlich hingewiesen hat. Während am Standort im Gewerbegebiet *Münchnerau* nur eine Brauwasserförderung aus dem tertiären Grundwasseraquifer in Betracht kommt, die für nicht erlaubnisfähig gehalten wird, steht am Standort *Ellermühle* möglicherweise Grundwasser aus dem quartären Aquifer in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

I. Fortschreibungsbeschluss

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Landshut, wirksam seit 03.07.2006, werden mit Deckblatt Nr. 80 im Bereich „Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße“ werden im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 10-7 „Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße“ fortgeschrieben.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

II. Grundsatzbeschluss

Dem Deckblatt Nr. 80 „Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße“ zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wird im Grundsatz zugestimmt. Der Plan vom 06.05.2022 und die Begründung sind Bestandteil dieses Beschlusses.

III. Form der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird in der Form durchgeführt, dass die Unterrichtung und Erörterung für interessierte Bürger innerhalb eines Monats im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung stattfindet. Ort und Dauer sind ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1 – Plan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Stellungnahme FB Umweltschutz