

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Plenums vom 03.06.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Betreff: 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

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.

Abstimmungsergebnis: JA 26 NEIN 10

Landshut, den 03.06.2022

STADT LANDSHUT

Alexander Putz
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG

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 m², 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 immissionschutzrechtlich 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:

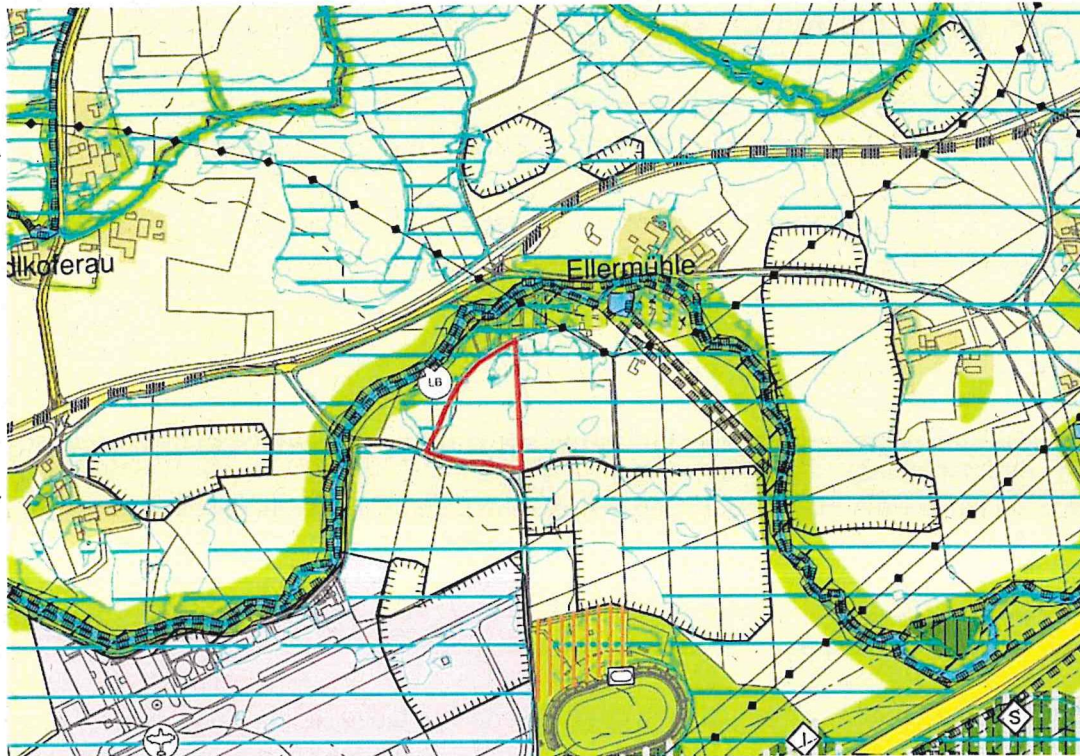


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, unmaßstäblich, mit Darstellung des Standorts und voraussichtlichen Geltungsbereichs für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (rote Linie).

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 vorgeschlagene 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.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN DER STADT LANDSHUT

ANPASSUNG MIT DECKBLATT NR. 80 IM BEREICH
"ZWISCHEN ELLERMÜHLE UND FLUGPLATZSTRASSE"

VERFAHREN

	Fortschreibungsbeschluss		vom
	Vorentwurf gebilligt		am
	Bürgerbeteiligung	vom	bis
	Fachstellenbeteiligung	vom	bis
	Billigungsbeschluss		vom
Landshut, den	Auslegungsbeschluss		vom
	Öffentliche Auslegung	vom	bis
.....	Stellungnahmen	Beschluss	vom
Oberbürgermeister	Feststellungsbeschluss		vom

GENEHMIGUNG

Die Regierung von Niederbayern hat die Fortschreibung des
Flächennutzungsplanes (Deckblatt) mit Bescheid vom
Nr. gem. § 6 BauGB und § 6 BNatSchG i.V.m.
Art. 3 BayNatSchG genehmigt.

Landshut, den

.....
Regierung von Niederbayern

Nach Abschluss des Planfortschrei-
bungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

.....
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Stadt Landshut hat die Genehmigung des Flächennutzungs-
planes (Deckblatt) nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich im Amtsblatt
der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.
Die Fortschreibung wird damit wirksam.

Landshut, den

.....
Oberbürgermeister

STADT LANDSHUT

Referat 5
Amt für Stadtentwicklung, Stadtsanierung
und Stadtplanung

Vorentwurf

vom

Entwurf
(nach Behandlung gem. § 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 BauGB)

vom

Landshut, den 06.05.2022

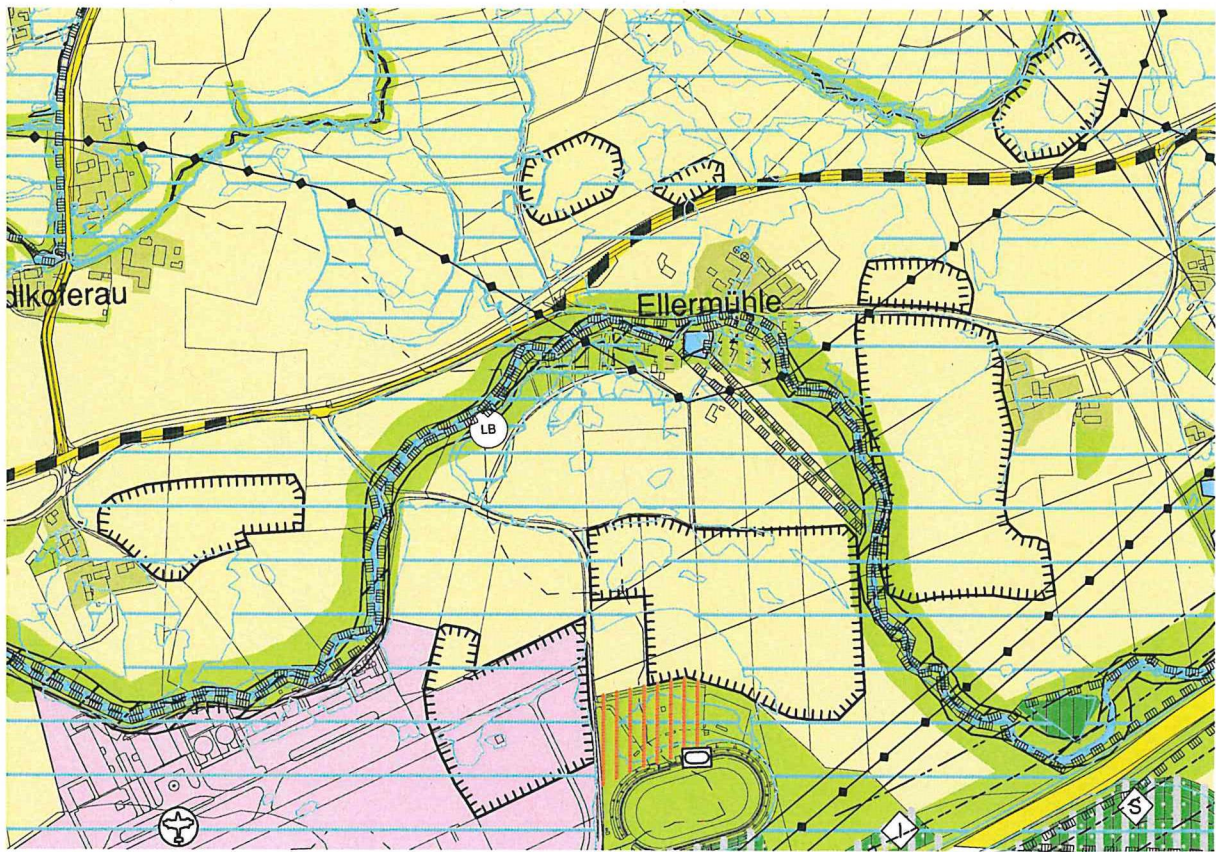
Entwurf
(nach Behandlung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom

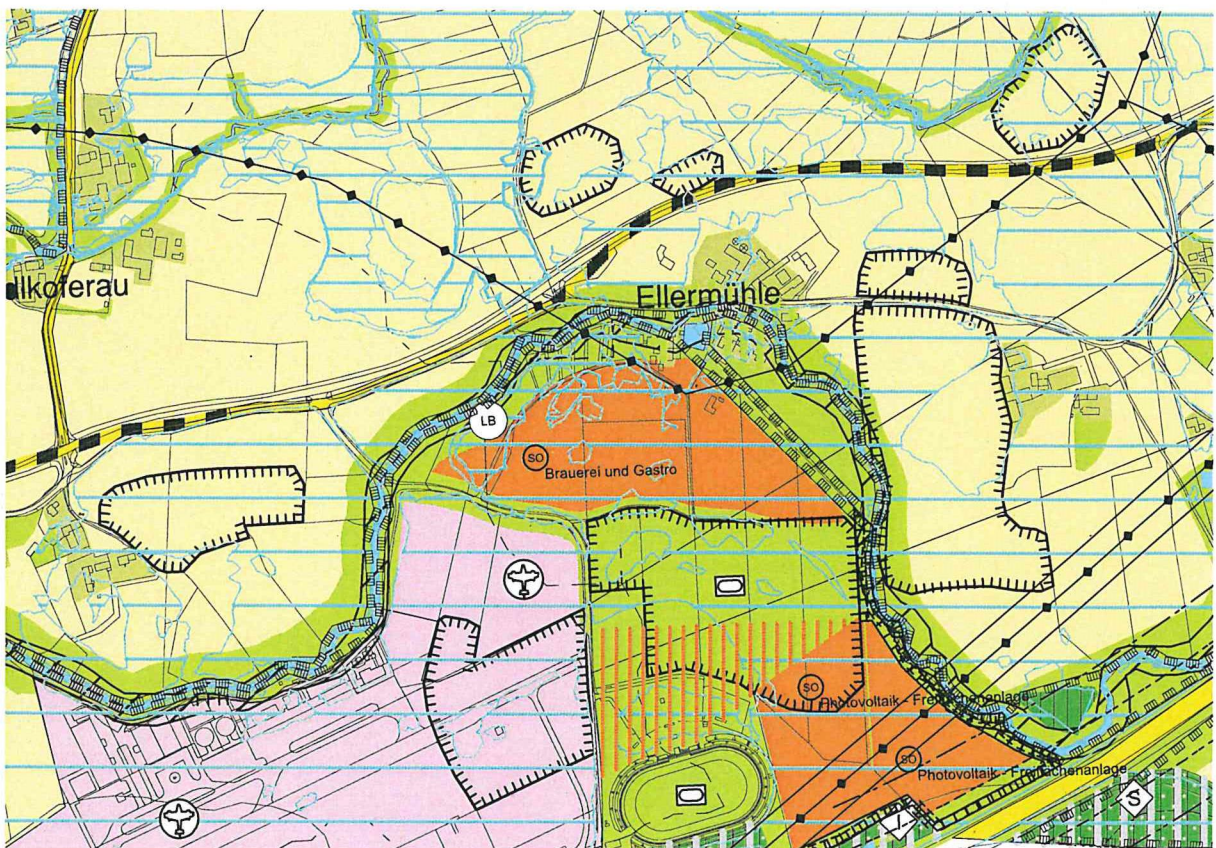
.....
Ltd. Baudirektor

.....
Amtsleiterin

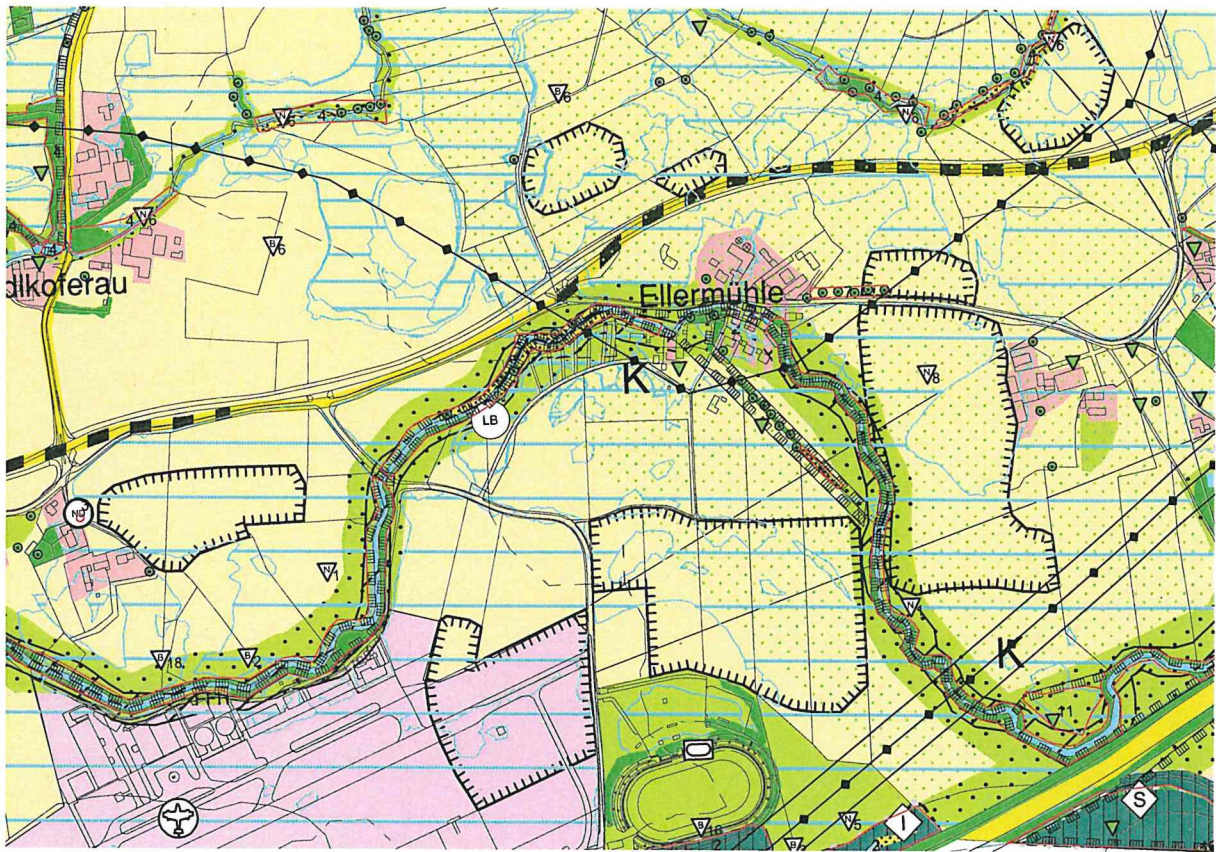
Amt für Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Stadtplanung



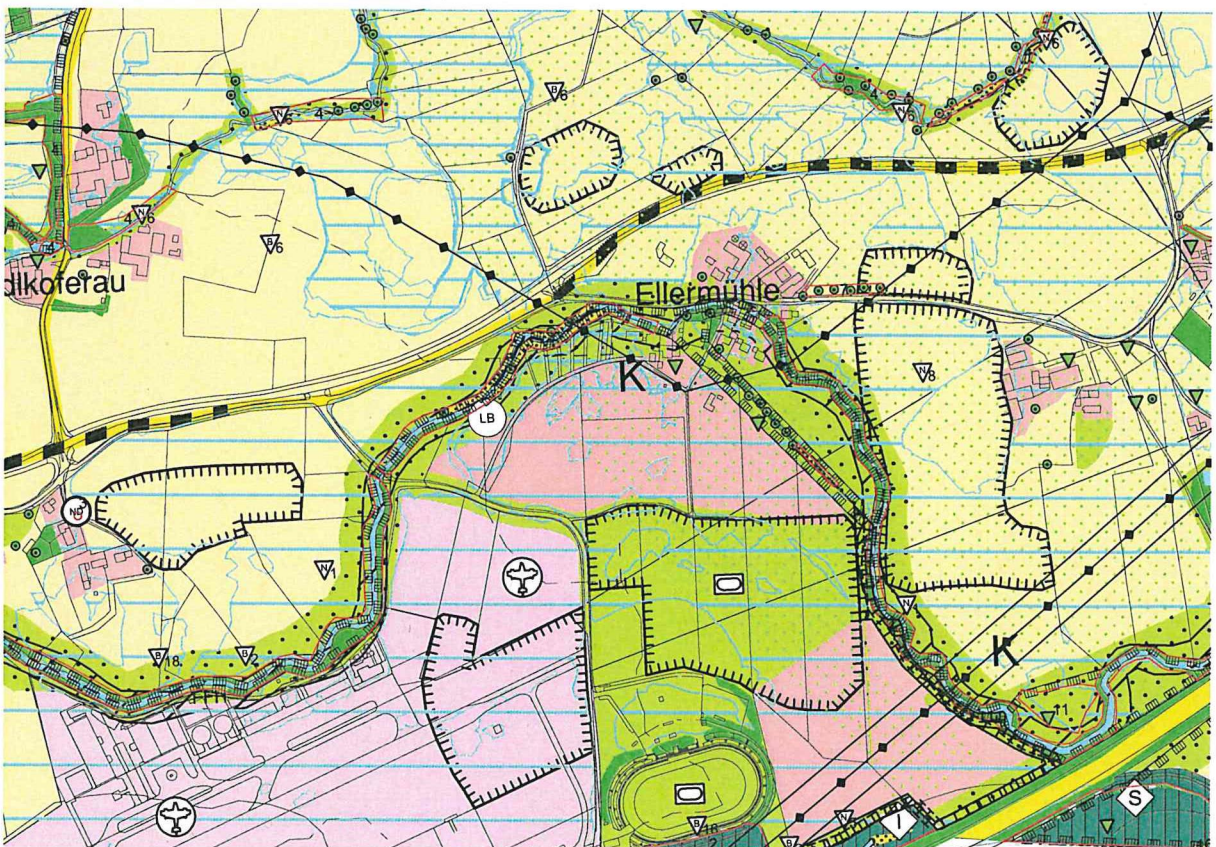
Wirksamer Flächennutzungsplan



Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 80 im Bereich
"Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße"



Wirksamer Landschaftsplan



Änderung Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 80 im Bereich
"Zwischen Ellermühle und Flugplatzstraße"

Legende Flächennutzungsplan

Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

	Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) langfristige Planungen
	Dorfgebiete (§5 BauNVO)
	Urbane Gebiete (§6a BauNVO)
	Mischgebiete (§6 BauNVO)
	Kerngebiete (§7 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§8 BauNVO) - langfristige Planungen
	Gewerbegebiete (§8 BauNVO) mit Funktion Dienstleistung
	Industriegebiete (§9 BauNVO)
	Industriegebiete (§9 BauNVO) - langfristige Planungen
	Sondergebiete (§11 BauNVO) mit Bezeichnung der Nutzung (z.B. EH = Einzelhandel)
	Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich
	Bauliche Fehlentwicklungen im Außenbereich
	Bauliche Entwicklungen erst nach Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen möglich
	Flächen für Bahnanlagen mit Umnutzungspotenzial

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen	
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Kindergarten
	Sportanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Autobahnen
	Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (40m)
	Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (100m)

Hauptverkehrsstraßen und wichtige Erschließungsstraßen

	Bestand
	Planungen, vom Stadtrat beschlossen
	Planungen
	Trassenkorridore
	Vermerk: planfestgestellte Trasse
	Hinweis raumgeordnete Trasse B15 neu
	Flächen für ruhenden Verkehr
	geplante Park-and-Ride-Plätze
	Hofbergtunnel

	nachrichtliche Übernahme: Flächen für den Flugverkehr mit Kennzeichnung des beschränkten Bauschutzbereiches gem. §17 LuftVG (Radius 1,5 km)
	geplante Brücke bzw. Unterführung (Fuß- und Radwege)

Ergänzung des Schienennetzes

	geplanter Haltepunkt
--	----------------------

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

	Zweckbestimmung
	Elektrizitätswerk
	Umspannwerk
	Schallhaus
	Wasserbehälter
	Pumpwerk
	Wasserkwerk
	Brunnen
	Kläranlage
	Gas
	TV-Umsetzer

Hauptversorgungsleitungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

	220 kV - Freileitung / 110 kV-Freileitung
	20 kV - Freileitung / 20 kV-Freileitung
	Erdgas
	Funkfeld, TV - Umsetzer
	Abbau- und Auffüllungsflächen, Nachfolgenutzungen
	Abbau- und Auffüllungsflächen, Nachfolgenutzungen Planung

Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauGB)

	Gliedernde und abschirmende Grünflächen
	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Spielplatz
	Zeltplatz
	Badeplatz, Freibad
	Friedhof
	Bauflächen mit Grünfunktion
	Naherholungsgebiet (ehem. Müllberg)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

	Still- und Fließgewässer
	Wasserschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt)
	Überschwenmungsgebiet HQ ₁₀₀ (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt)
	Hochwasserrisikogebiet HQ ₁₀₀ (nachrichtliche Übernahme Wasserwirtschaftsamt)
	Quellen
	Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs. 2 Nr. 9 und 10 BauGB)

	Waldfläche
	Bei nicht anderweitiger Nutzung für eine Aufforstung vorangig zu prüfen
	Acker- und Grünlandflächen
	Erwerbsgärtnerei

Waldfunktionen (nachrichtliche Übernahme Wald funktionsplan)

	Flächenhafte Darstellung
	Sichtschutz/Schallschutz
	Immissionsschutz
	Klima (Erhaltung einer spezifischen Ausprägung)
	Biotopschutz (Ökopschutz)
	Verbesserung/Erhaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, Umgebungsschutz von Denkmälern

Schutzgebiete und Schutzgebietsvorschläge (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) Bestand Planung

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	
	Naturschutzgebiet	
	Landschaftsschutzgebiet	
	Naturdenkmal	
	Geschützter Landschaftsbestandteil	
	Bannwald (gemäß Regionalplan Region 13 Landschut)	
	Gebiete nach der Fauna-, Flora-, Habitat (FFH)-Richtlinie (gemäß Bay. StMLU)	
	Gartendenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG	

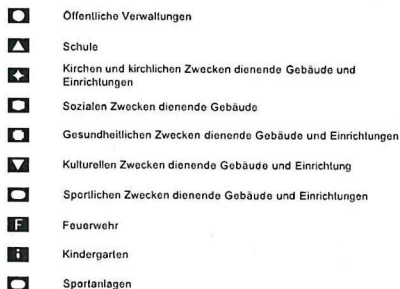
Sonstige Vermerke, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Höhenlinien
	Flurgrenze
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Flächen für Bahnanlagen
	bestehender Hauptbahnhof / Bahnhof
	Bodendenkmäler, flächenhafte Darstellung
	Bodendenkmäler (Bay. Landesamt für Denkmalpflege)
	Geotope (Bay. Geologisches Landesamt)
	Umgrenzung von Altlastenflächen mit einem geologischen Grundwasserstand (§5 Abs. 3 BauGB) (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungamt) Die Kennzeichnung dient als Warnhinweis und erlaubt nicht den Anspruchs auf Vollständigkeit. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Flächengröße unter 1000 m² (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungamt)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Flächengröße ab 1000 m² (nachrichtliche Übernahme Amt für techn. Umweltschutz und Ordnungamt)
	Betriebe, die aufgrund ihrer Art im Umfeld zu erheblichen Belästigungen durch Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) führen können. Daraus können sich im Umfeld Nutzungsbeschränkungen ergeben (Ersatzprüfung)
	Hinweis auf erwünschte Stärkung von Zentrumsfunktionen
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4m §9 Abs. 6 BauGB)
	Sanierungsgebiet (nach BauGB, Besonderes Städtebaurecht)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
	Bereiche, die einer planerischen Vertiefung bedürfen

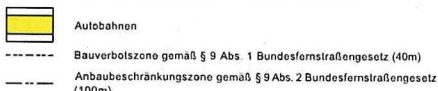
Legende Landschaftsplan



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Hauptverkehrsstraßen und wichtige Erschließungsstraßen



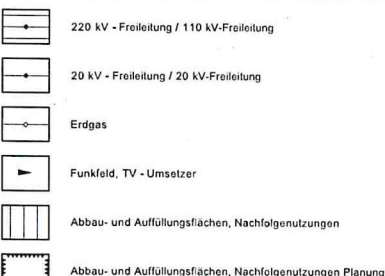
Ergänzung des Schienennetzes



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

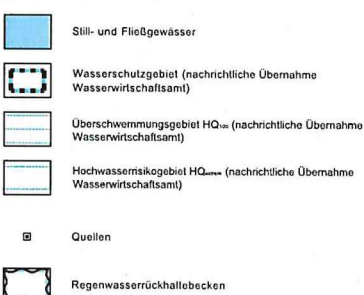


Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauGB)

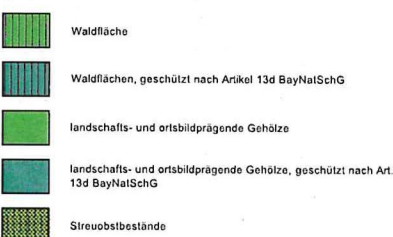
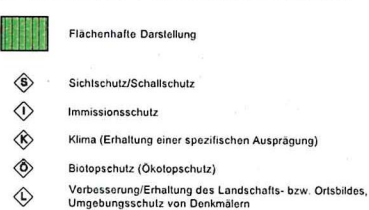
Bestand



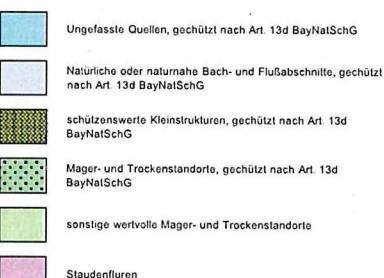
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs. 2 Nr. 9 und 10 BauGB)

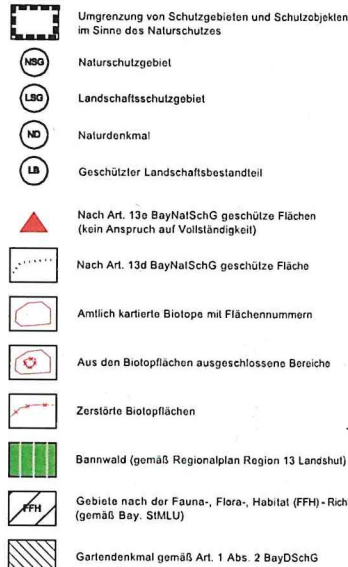
**Waldfunktionen (nachrichtliche Übernahme Waldfunktionsplan)**

Schützenswerte Kleinstrukturen

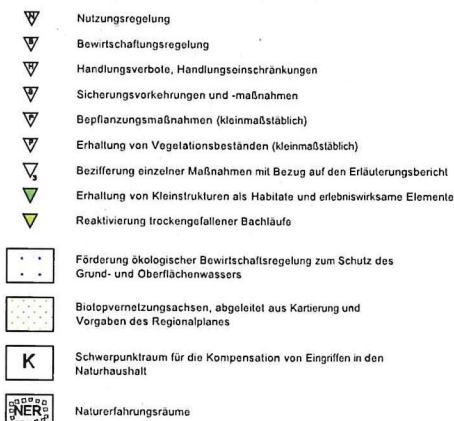


Schutzgebiete und Schutzgebietsvorschläge (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

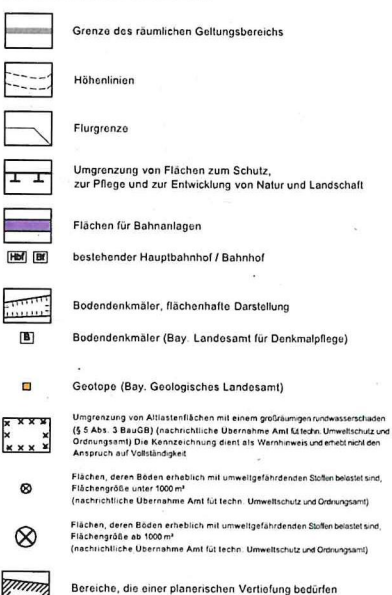
Bestand



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



**Sonstige Vermerke, Kennzeichnungen
und Nachrichtliche Übernahmen**



Maßstab 1 : 10 000

