

# **Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 81 „Zwischen Lurzenhof und Auloh“**

## **Begründung**

### **1.0 Anlass und Zweck**

Im seit 03.07.2006 gültigen Flächennutzungsplan ist nahezu das gesamte Planungsgebiet als Fläche ausgewiesen, welche langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Der Eigentümer des überwiegenden Teils des Planungsgebietes beabsichtigt nun die Entwicklung eines Wohngebiets in dessen Nordosten, was eine Umsetzung dieser langfristigen Planung erforderlich macht und zur Ausweisung der Teilfläche als tatsächliche Wohnbaufläche führt. Gleichzeitig soll das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ im Südwesten des Planungsgebietes erweitert werden, um somit geeignete Flächen für die Weiterentwicklung des Hochschulstandorts Landshut vorzuhalten. Um ein Zusammenwachsen der Ortsteile Auloh und Lurzenhof in Folge dieser Ausweisungen zu verhindern und die Biotopvernetzung zwischen dem südöstlich gelegenen Naturschutzgebiet und den Isarauen im Norden abzusichern, wird zwischen den geplanten Baugebieten eine gliedernde und abschirmende Grünfläche in Verlängerung der südlich der Kreisstraße LAs14 bereits dargestellten Grünfläche ausgewiesen. Diese soll zukünftig außerdem als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die angrenzenden Quartierseinheiten dienen. Im Süden des Planungsgebietes wird eine zusätzliche, kleinere Wohnbaufläche ausgewiesen, um die dort bereits vorhandene Bebauung entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zu kennzeichnen und eine Weiterentwicklung in Richtung Kreisstraße zu ermöglichen.

### **2.0 Fortschreibungsbereich**

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sollen für ein Gebiet, unmittelbar östlich des nördlichen Grenzverlaufs zwischen den Stadtteilen Schönbrunn und Frauenberg fortgeschrieben werden. Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Ortsteil Auloh im Nordosten und dem Ortsteil Lurzenhof im Südwesten. Südlich wird das Planungsgebiet durch die Kreisstraße LAs 14 begrenzt, nördlich durch landwirtschaftliche Flächen und angrenzend daran den Außenbereich der Isar.

### **3.0 Bestehende und geplante Darstellung**

#### **3.1 Bestehende Darstellung:**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den für die Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Wohnbauflächen - langfristige Planung - dar. Bislang erfüllt das Planungsgebiet die Funktion einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche. Nordöstlich und südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Bereiche, welche als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Eine tatsächliche Bebauung besteht bislang jedoch lediglich im nordöstlich gelegenen Baugebiet, dem Ortsteil Auloh. Zwischen den beiden Wohnbauflächen und somit östlich des Planungsgebietes befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche, welche eine Schule, einen Kindergarten und eine Kirche umfasst. Außerdem befindet sich hier ein Friedhof. Südlich des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße LAs 14, welche eine Grenze zum südöstlich geplanten Baugebiet, einem weiter südlich gelegenen, unbebautem Gewerbegebiet und einem dazwischen befindlichen Grünstreifen bildet. Die Kreisstraße LAs 14 wird auf Höhe des Planungsgebietes von Darstellungen zur Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen begleitet. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich der Ortsteil Lurzenhof, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ ausgewiesen ist. Neben der Hochschule Landshut sind hier u.a. auch Einrichtungen des Bezirks Niederbayern angesiedelt. Im Süden des Geltungsbereichs und damit im baurechtlichen Außenbereich befindet sich sowohl eine landwirtschaftliche Hofstelle, als auch eine Ansammlung kleinerer Wohngebäude, welche auf

Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans als bauliche Fehlentwicklung zu werten sind. Nordwestlich des Planungsgebiets liegt eine weitläufige Grünfläche, welche als Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> gekennzeichnet ist. Einige Teilbereiche im Südwesten und im Zentrum des Planungsgebiets sind zudem als Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> ausgewiesen. Im Südwesten und im Osten des Planungsgebiets sind zwei Bodendenkmäler verzeichnet.

Auch der bestehende Landschaftsplan stellt das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche - langfristige Planung - dar. Die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Grünfläche wird hier als gliedernde und abschirmende Grünfläche in Planung dargestellt. Wiederum nördlich dieser Grünfläche erstrecken sich bandartig, entlang der Isar und dem Stausee Altheim, amtlich kartierte Biotope. Entlang der Kreisstraße LAs 14, auf der vom Planungsgebiet abgewandten Straßenseite, ist eine bestehende Baumreihe dargestellt. Südlich hiervon befinden sich wiederum großflächige Biotopstrukturen.

### 3.2 Geplante Darstellung:

Mit der Fortschreibung wird zum einen die Darstellung eines Sondergebiets „Bildung“ als Erweiterungsfläche bereits bestehender Strukturen mit dieser Gebietskategorie in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zum anderen wird im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets eine Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen den beiden genannten Nutzungseinheiten wird eine gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Im südlichen Teilbereich des Planungsgebiets, welcher den o.g. landwirtschaftlichen Betrieb sowie die baulichen Fehlentwicklungen umfasst wird zusätzlich eine weitere, kleinflächigere Wohnbaufläche ausgewiesen. Die entlang der Kreisstraße LAs 14 dargestellten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen bleiben aufgrund der dort vorliegenden Verkehrszahlen und der demzufolge anzunehmenden hohen Lärmbelastung erhalten.

Im Landschaftsplan werden sowohl die Erweiterung des Sondergebiets „Bildung“, als auch die beiden Wohnbauflächen als Siedlungsfläche dargestellt. Auch hier wird der Bereich zwischen den Nutzungseinheiten als gliedernde und abschirmende Grünfläche in Planung ausgewiesen.

### 4.0 Bestehende Strukturen

Das weitgehend ebene Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Ortsteilen Auloh und Lurzenhof und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15 ha. Die gegenständliche Fläche liegt unmittelbar nördlich der Kreisstraße LAs 14 und ca. 350m südlich des Stausees Altheim und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich mit dem Biotop LA-0214 „Fahrschulgelände des ehemaligen Standortsübungsplatzes Landshut“ und dem Biotop LA-0198 „Auwaldreste westlich und nördlich von Schönbrunn und schmaler Reststreifen entlang des Stausees Altheim“ zwei umfangreiche Biotopflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich dagegen lediglich ein kleinflächiges Biotop mit der Bezeichnung LA-0162 „Mächtige Baumgruppe aus 5 Kastanien und 2 Bergahornen im ehemaligen Wirtsgarten nördl. Lurzenhof (Alt-Auloh)“.

### 5.0 Zielvorgaben

#### 5.1 Vorgaben der Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Orientierung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Grundsätze und Ziele definiert. Diese Vorgaben sind die Grundlage der Regionalplanung und haben das Leitziel in ganz Bayern gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erhalten und zu schaffen. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wurde die Stadt Landshut der Gebietskategorie „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ zugeordnet (vgl. LEP 2018, S. 33, 2.2.1 (Z)). Kommunen dieser Gebietskategorie sollen so entwickelt und geordnet werden, dass ihre Funktion als regionaler Wirtschafts- und

Versorgungsschwerpunkt nachhaltig gesichert werden kann (vgl. LEP 2018, S. 38, 2.2.6 (Z)). Außerdem wird der Stadt Landshut durch das LEP der Status des Oberzentrums zugeschrieben. Oberzentren sollen insbesondere zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten (vgl. LEP 2018, S. 23, 2.1.3 (G)).

Diesen Vorgaben entsprechend, wird durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Fläche zur Weiterentwicklung der Hochschule Landshut, als Einrichtung des spezialisierten höheren Bedarfs, vorgehalten. Dies wiederum trägt zur nachhaltigen Sicherung des regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkts Landshut bei. Zudem wird durch die Erweiterung des Sondergebiets „Bildung“ ein Beitrag zum Ziel des bedarfsgerechten Ausbaus von Hochschulen und Forschungseinrichtungen geleistet (vgl. LEP 2018, S. 102, 8.3.2 (Z)).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll sich die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen orientieren (vgl. LEP 2018, S. 50, 3.1 (G)). Laut der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik von 2022 ist für die Stadt Landshut einen Bevölkerungszuwachs von 73.065 Einwohnern im Jahr 2020 auf 77.400 Einwohner im Jahr 2030 zu erwarten, was einem Anstieg um 5,9% entspricht. Diese Entwicklung wird laut Statistik in den Folgejahren anhalten. Gleichzeitig ist Landshut demnach, verglichen mit dem bayerischen und niederbayerischen Durchschnitt, zukünftig weitaus weniger stark vom demographischen Wandel betroffen. Um der daraus abzuleitenden zukünftig weiterhin hohen Nachfrage auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie den damit einhergehenden Preisanstiegen zu begegnen, besteht für die Stadt Landshut eine Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierzu sind laut LEP möglichst vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn entsprechende Potenziale nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 2018, S. 51, 3.2 (Z)). Tatsächlich sind die Innenentwicklungspotenziale der Stadt Landshut nahezu ausgeschöpft, da gegenläufige Eigentümerinteressen häufig der Baulandmobilisierung entgegenstehen. Die wenigen verbleibenden Nachverdichtungsoptionen sind aufgrund der erwartbaren Bevölkerungsentwicklung unzureichend. Dementsprechend ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans unumgänglich.

Um dabei dem Anbindegebot, welches die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete vorhandene Siedlungseinheiten fordert (vgl. LEP 2018, S.52, 3.3 (Z)), gerecht zu werden, werden sowohl das geplante Wohngebiet als auch die Erweiterungsfläche für das Sondergebiet „Bildung“ in direktem Anschluss an bereits vorhandene Bauflächen mit identischer Nutzungskategorie ausgewiesen.

Bezogen auf Grünstrukturen umfassen die im LEP ausgegebenen Grundsätze der Raumordnung die Freihaltung von klimarelevanten Freiflächen von Bebauung (vgl. LEP 2018, S. 16, 1.3.2 (G)) sowie den Erhalt von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (vgl. LEP 2018, S. 90, 7.1.1 (G)). Beiden Grundsätzen wird durch die Ausweisung einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche zwischen den geplanten Baugebieten Rechnung getragen. Zusätzlich wird durch diese Maßnahme die Schaffung eines zusammenhängenden Biotopnetzes, gemäß den Zielen der Raumordnung (vgl. LEP 2018, S. 91, 7.1.6 (Z)), vorangetrieben.

## 5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan der Planungsregion Landshut soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen (vgl. RP Landshut 2020, 1.1 (G)). Aufgrund der zukünftig erwartbaren Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landshut, besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen, welchem u. a. durch vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans begegnet wird. Dem Regionalplan folgend sollen Siedlungsgebiete dabei möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden (vgl. RP Landshut 2020, I 1.2 (G)). Dieser Grundsatz wird durch die Auflockerung des Planungsgebiets durch eine gliedernde und abschirmende Grünfläche erfüllt. Der geplante Grünstreifen dient zudem der Gliederung und der Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen (vgl. RP

Landshut 2020, II 2.2 (Z)) und als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems (vgl. RP Landshut 2020, I 1.4 (G)).

Im Regionalplan Landshut ist für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weder ein Regionaler Grünzug, noch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder Naturschutzgebiet verzeichnet.

### 5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Da für die Stadt Landshut in den kommenden Jahren mit einem beträchtlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen ist, ist eine weitere Verschärfung des Wohnungsmarktes zu befürchten, insbesondere da die städtischen Innenentwicklungspotenziale nahezu ausgeschöpft sind. Um dem entgegen zu wirken, werden im Zuge der Fortschreibung des bestehenden Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 81 Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit der Darstellung eines Sondergebiets „Bildung“ in direktem Anschluss an die Hochschule Landshut wird zudem sichergestellt, dass sich der Bildungsstandort Landshut zukünftig bedarfsgerecht weiterentwickeln kann.

Durch die Ausweisung einer großzügigen Grünfläche, welche die genannten Nutzungseinheiten voneinander trennt, wird sowohl ein Naherholungsraum für die lokale Bevölkerung geschaffen, als auch ein wichtiger Beitrag zur Vernetzung bestehender Biotopstrukturen geleistet.

### 6.0 Umweltbericht

Der angefügte Umweltbericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Dieser enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung.

Landshut, den 24.03.2023

STADT LANDSHUT

Alexander Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 24.03.2023

Referat 5 - Bauen und Umwelt

Doll  
Baudirektor

PLENUM 24.03.2023