

# **Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 84 „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“**

## **Begründung**

### **1.0 Anlass und Zweck**

Im Änderungsgebiet ist zukünftig die Errichtung einer Feuerwache vorgesehen, welche die bisher im Stadtteil Münchnerau ansässige Feuerwache in Platzangebot und Ausstattung übertrifft. Zur Vorbereitung hierauf soll das Areal im Flächennutzungsplan bereits vorab als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich dabei aus dem Bedarf an einer modernen und leistungsfähigen Rettungsinfrastruktur.

Im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 84 wird der Bebauungsplan Nr. 10-83/5a „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“ aufgestellt. Dessen Geltungsbereich enthält neben der Fläche für die neue Feuerwache auch weitere umliegende Gebiete, welche einer gemischten Nutzung zugeführt werden sollen. Für diese Flächen kann die bisherige Darstellung eines Mischgebiets (MI) im Flächennutzungsplan somit erhalten bleiben.

### **2.0 Fortschreibungsbereich**

Der Flächennutzungsplan soll für den Bereich „An der Weiherbachstraße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Mühlbachstraße“ am nördlichen Rand des Siedlungskerns des Stadtteils Münchnerau fortgeschrieben werden. Der Fortschreibungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die sich in Richtung Westen entlang der Staatsstraße 2045 als nördlicher Begrenzung fortsetzt. Im Osten folgen weitere Landwirtschaftsflächen, welche in Folge des Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a mit einer gemischten Nutzung belegt werden sollen. Dieser Bereich wird in östlicher Richtung wiederum von der Weiherbachstraße eingefasst. Südlich wird der Fortschreibungsbereich von der Mühlbachstraße begrenzt. Jenseits der Mühlbachstraße soll mit Bebauungsplanes Nr. 10-83/5a zwischen zwei bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen ebenfalls ein Gebäude mit gemischter Nutzung ermöglicht werden.

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

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Fortschreibungsbereich als Mischgebiet (MI) dar, welches wiederum vollständig von weiteren Mischgebietsflächen eingefasst wird. Darüber hinaus liegen im Flächennutzungsplan bislang keine weiteren Darstellungen vor.

Im bestehenden Landschaftsplan ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet. An der südlichen Grenze des Planungsgebiets ist eine noch nicht bestehende straßenbegleitende Baumreihe dargestellt.

#### **3.2 Geplante Darstellung:**

Für das Änderungsgebiet soll im Flächennutzungsplan zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

Die im Landschaftsplan dargestellte Siedlungsfläche soll unverändert erhalten bleiben. Ebenso soll die im Änderungsgebiet dargestellte Baumreihe in das Deckblatt Nr. 84 übernommen werden.

#### 4.0 Bestehende Strukturen

Das weitgehend ebene Planungsgebiet liegt im Norden des Ortes Münchnerau und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Für den gänzlich landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind keine Biotope verzeichnet. Ebenso sind keine Bodendenkmäler bekannt.

#### 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. Gemäß LEP sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (vgl. LEP 2023, S.127, 8.1 (Z)). Diesem Ziel wird durch bedarfsangepasste Planung einer modernen Feuerwache entsprochen.

Des Weiteren 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 im Stadtteil Münchnerau nahezu ausgeschöpft, da gegenläufige Eigentümerinteressen häufig der Baulandmobilisierung entgegenstehen. Verbleibende Potenzialflächen genügen den Flächenansprüchen der geplanten Feuerwache nicht, sodass diese im angebundenen Außenbereich errichtet werden soll.

##### 5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan der Planungsregion Landshut soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen (vgl. RP Landshut 2021, 1.1 (G)). Im Stadtteil Münchnerau besteht der Bedarf an einer modernen Feuerwache, um auch bei zukünftig fortschreitender Siedlungsentwicklung eine leistungsfähige Rettungsinfrastruktur aufrecht erhalten zu können.

Im Regionalplan Landshut ist für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weder ein Regionaler Grünzug, noch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder Naturschutzgebiet verzeichnet. Auch weitere Ziele und Erfordernisse des Regionalplans stehen der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

##### 5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Die Erforderlichkeit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ergibt sich aus dem Ziel, den Standort langfristig für eine Feuerwehrrnutzung zu sichern und ihn somit nicht einer herkömmlichen Mischgebietsnutzung preiszugeben. Mit seiner zentralen Lage bietet er die idealen Voraussetzungen für rettungs-infrastrukturelle Abdeckung des gesamten Stadtteils Münchnerau.

#### 6.0 Umweltbericht

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 84 wird ein Umweltbericht angefertigt. Dieser enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung.

Landshut, den 28.02.2025

STADT LANDSHUT

Alexander Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 28.02.2025

Referat 5 - Bauen und Umwelt

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 21.03.2025