



**Markt  
Laaber**  
Landkreis Regensburg

## FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

### „Neubau Feuerwehrgerätehaus Laaber“

Gemarkung Endorf

**Begründung**  
gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 07.09.2022

## **Inhalt**

<b>1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>1</b>
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans.....	1
1.2. Ziele und Zwecke der Planung.....	1
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>1</b>
3.1. Räumliche Lage.....	1
3.2. Geltungsbereich Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Neubau“.....	2
3.3. Gebiets-/Bestandssituation .....	3
3.4. Erschließung und Altlasten.....	3
<b>4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
4.1. Flächennutzungsplan .....	3
4.2. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	4
<b>5. Bedarfsnachweis</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Verfahrensvermerke für Die Aufstellung des Flächenutzungsplanes</b> .....	<b>5</b>

## 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans

### 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans

Anhand der steigenden Anforderungen an die Ausstattung und die veränderten Größen und Anzahl der Einsatzfahrzeuge werden für das bestehende Feuerwehrgerätehaus mehr Nutzflächen benötigt. Die Grundstücksgröße sowie die Gebäudestruktur lassen auf dem Bestandsgrundstück keine Erweiterung zu. Aus diesem Grund soll auf den durch die Gemeinde neu erworbenen Grundstücken der Gemarkung Endorf (Fl.Nr.: 70/4, 80, 81,1) ein neues Feuerwehrgeräte mit Schlauchpflegehalle und Waschhalle errichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um den ca. 8.700 m<sup>2</sup> großen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf Sonderbauflächen Feuerwehr festzusetzen und die Nutzung somit zu sichern. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, da das Gebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Laaber“ soll auch im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

### 1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Ziel, den Bedarf an eine moderne Feuerwehr zu decken und somit die Sicherheit des Standortes Laaber gewährleisten zu können. Die Festsetzungen sollen hierbei die aktuelle Planung des Feuerwehrgerätehauses ermöglichen.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Laaber“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

## 3. Beschreibung des Plangebiets

### 3.1. Räumliche Lage

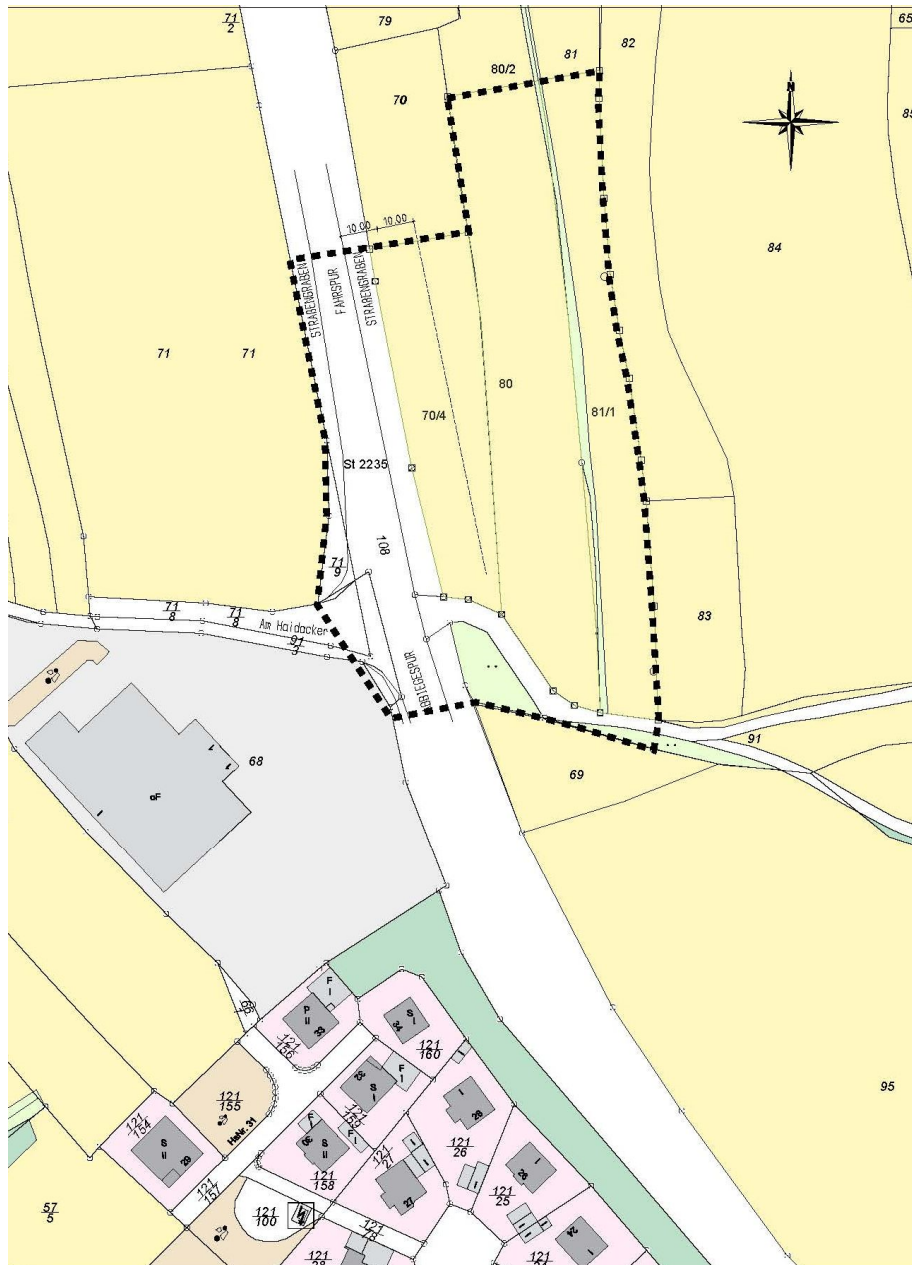


Abbildung 1: Übersichtskarte (Kartengrundlage Bayern Viewer)

Das Plangebiet liegt westlichen Bereich von Endorf/nördlich von Kronbuckel an der Staatsstraße 2235.

Im Süden, Osten und Norden der überplanten Grundstücke befinden landwirtschaftliche Flächen, welche nach Osten hin abfallen.

### 3.2. Geltungsbereich Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Laaber Neubau“



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Laaber“ umfasst eine Fläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch Flst. Nr. 70, 80/2 und 81
- im Osten: durch Flst. Nr. 82 und 83
- im Süden: durch Flst. Nr. 69
- im Westen: durch Flst. Nr. 68, 91/3, 71/8, 71/9 und 71

Der Planbereich umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise: 70/4, 80, 81/1. Diese Flurstücke werden im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

### 3.3. Gebiets-/Bestandssituation

Das Gebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die verkehrliche Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die westlich angrenzende Staatsstraße.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

### 3.4. Erschließung und Altlasten

Das Plangebiet ist durch Staatsstraße 2235 erschlossen.

Durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Flächen bestehenden keinerlei Leitungsnetze. Elektro-, Gas-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind neu zu erstellen. Die Erschließung erfolgt über die Bestandsleitungen des Ortsteils Endorf.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## 4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1. Flächennutzungsplan

Der Markt Laaber verfügt über die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplans. Darin ist das Plangebiet als Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

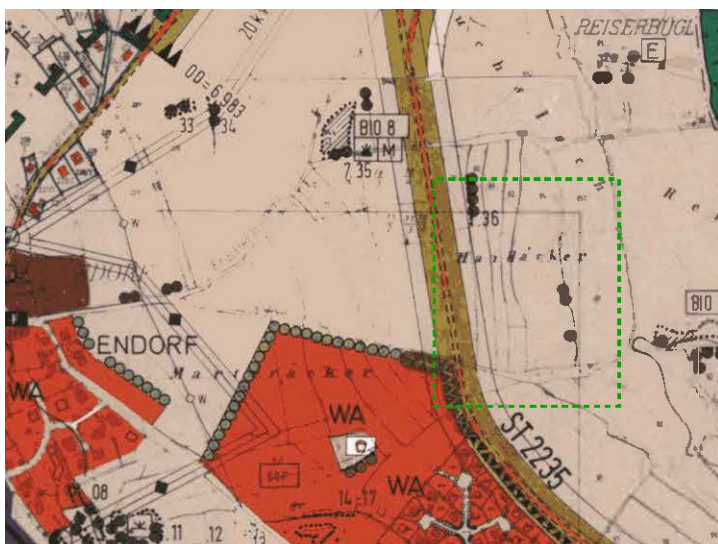


Abbildung 4: Auszug aus der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans des Marktes Laaber

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren fortgeschrieben und die Fläche angepasst, daraus der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Laaber“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Abbildung 5: Auszug Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

#### 4.2. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete oder sonstigen Satzungen und Bestimmungen.

#### 5. Bedarfsnachweis

Der Markt Laaber verfügt derzeit über ein Feuerwehrgerätehaus in der Frühlingstraße 15. Die Freiwillige Feuerwehr Laaber ist zuständig für den Bereich des Marktes Laaber und Umgebung. Weitere Aufgaben sind Rettungseinsätze bei Unfällen etc. bei der nahe gelegenen Autobahn A3 Nürnberg/Regensburg. Der Materialeinsatz, die Bereitstellung der notwendigen Einsatzfahrzeuge, Übungsflächen für den allgemeinen Einsatz sowie Wartung und Pflege aller Gerätschaften erfordern einen erhöhten Nutzflächenbedarf. Da das Grundstück des Bestandsgebäudes diese Anforderungen nicht mehr erfüllen kann, hat sich der Markt Laaber dazu entschlossen aufgrund der Notwendigkeit zur Erfüllung der Gemeindepflichten ein passendes neues Grundstück zu finden.

Bei einem Mitgliederstand von aktuell

- 36 Feuerwehrmännern im aktiven Dienst
- 3 Feuerwehrfrauen im aktiven Dienst
- 7 Jugendlichen als Feuerwehranwärter
- 20 Kinder in der Kinderfeuerwehr

sowie 586 passive Mitgliedern

und eines Fahrzeugbestandes von

- Einem LF 20
- Einem LF 10
- Einem MFZ
- Einem GWL 1
- Einem P250
- Einem ÖSA
- Einem TSA
- Einem Boot
- Einem LIMA

ist ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses unausweichlich.

Basierend auf den oben genannten Zahlen ergab sich aus Sicht des Marktes Laaber vor mehr als zwei



Jahren dringender Handlungsbedarf.

Zunächst wurde überprüft, inwiefern es geeignete Grundstücken gibt. Leider bietet sich zum aktuellen Zeitpunkt lediglich das überplante Grundstück an. Deshalb wurde die Variante mit dem Neubau auf den bisher als landwirtschaftlichen Flächen als einzige zu realisierende Möglichkeit gesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass eine Feuerwache mit 7 Fahrzeugstellplätzen incl. der notwendigen Einsatzzentrale, Umkleiden, Nebenräumen, Lagerräumen und Schulungsraum entstehen wird.

## **6. Umweltbericht**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen nach Fertigstellung beizufügen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird durch das Büro Landschaftsarchitektur FLU Planungsteam eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die dabei zu ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nur teilweise ausgeglichen werden, weshalb weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig werden. Die Maßnahmen werden über das ÖKO-Konto des Marktes Laaber gesichert.

## **7. Verfahrensvermerke für Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

### **7.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2020 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Anpassung des Flächennutzungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### **7.2. Fachstellenbeteiligung**

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. beteiligt.

### **7.3. Auslegung**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist

vorgebracht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

#### **7.4. Satzung**

Der Markt Laaber hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ den  
Flächennutzungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung  
beschlossen.

Laaber, den ..... ..

Schmid

1. Bürgermeister

#### **7.5. Ausgefertigt**

Laaber, den ..... ..

Schmid

1. Bürgermeister

#### **7.6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dem Flächennutzungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3  
Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit in Kraft getreten.

Laaber, den ..... ..

Schmid

1. Bürgermeister