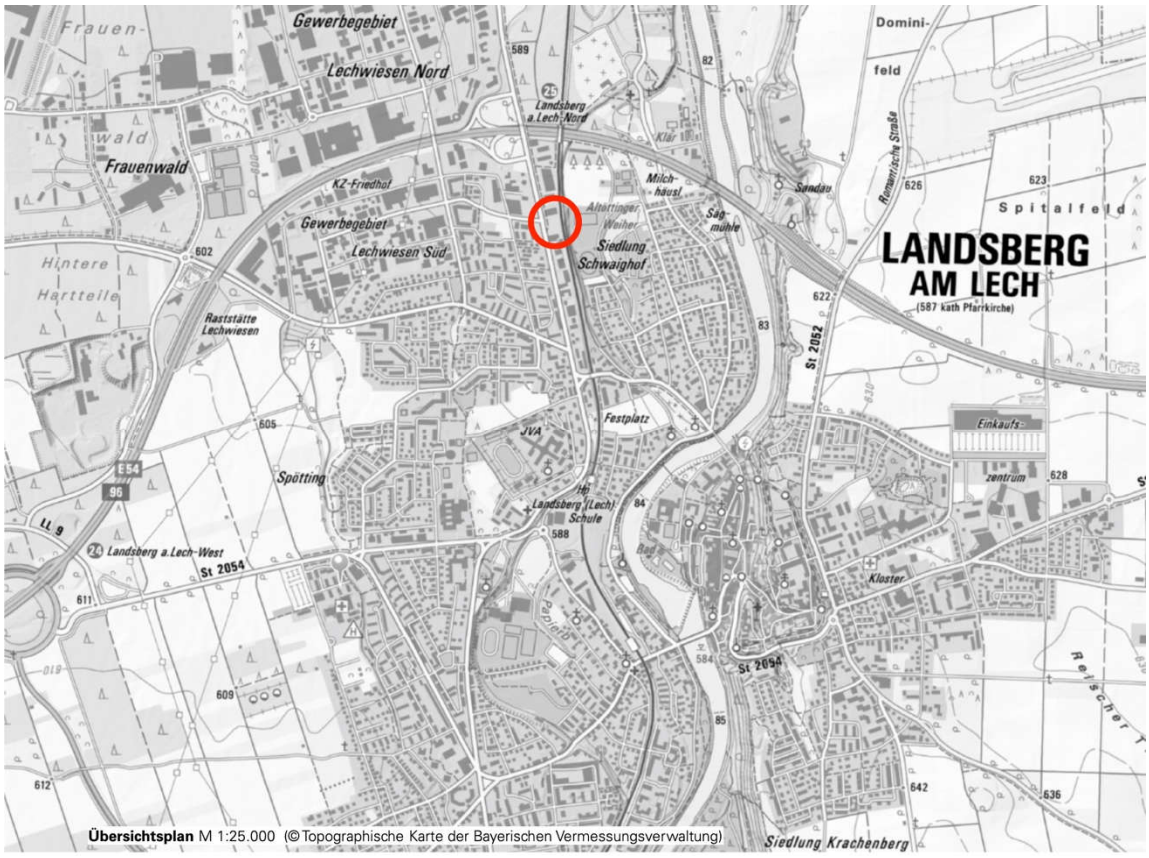
Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung
“Augsburger Straße 60/62 (östlich)“, Nr. 3085

73. Änderung des Flächennutzungsplanes



Umweltbericht

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
85699 Landsberg am Lech

vogl kloyer
landschafts
architekten
sportplatzweg 2
82362 weilheim/obb.
fon 0881 - 9010074
fax 0881 - 9010076
mail@vogl-kloyer.de

Planstand:
Vorentwurf

Datum: 06.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)	3
1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	3
1.3	Vorgehen bei der Umweltprüfung	3
2.	Derzeitiger Umweltzustand	3
2.1	Schutzgut Boden/ Fläche	3
2.2	Schutzgut Wasser	4
2.3	Schutzgut Klima/ Luft	4
2.4	Schutzgut Pflanzen/ Tiere	4
2.5	Schutzgut Landschaftsbild	4
2.6	Schutzgut Mensch	5
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
3.	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung	5
4.	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	6
5.	Prüfung von Planungsalternativen	6
6.	Zusätzliche Angaben	6
6.1	Spezieller Artenschutz	6
6.2	Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz	6
6.3	Monitoring	6
6.4	Zusammenfassung	7

1. Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,91 ha liegt zwischen der Augsburger Straße und der Bahnlinie Landsberg - Kaufering. Es unterliegt derzeit bereits vollständig der Nutzung für den Einzelhandel und ist nach Norden, Süden und Westen umgeben von gewerblicher Bebauung. Östlich der Bahn verläuft ein Nord-Süd-gerichteter Grünzug.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die eingeschossige Bebauung des Lebensmitteldiscountmarktes, im Süden der Drogeriemarkt, zwischen denen sich die Parkplätze befinden. Der Parkplatz und die Grünfläche südlich des Drogeriemarkts weisen einigen jüngeren Baumbestand auf.

Die Planung ermöglicht den Neubau des Lebensmitteldiscounters mit einer gegenüber dem Bestand etwas größeren Ausdehnung und integriert den Neubau des Drogeriemarktes aus dem Jahr 2016, der zugunsten eines zusammenhängenden zentralen Parkplatzes nach Süden gerückt wurde. Der derzeit bestehende Parkplatz bleibt nahezu unverändert erhalten.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) für eine angestrebte spätere Erschließung abseits der stark befahrenen Augsburger Straße ausgewiesen.

Gegenüber dem bisherigen Baubestand erweitert sich die Bebaubarkeit innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt nur geringfügig.

Im Parallelverfahren wird die 73. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan (Region Oberland) ist das Planungsgebiet Teil der Siedlungsflächen.

Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet: Umweltatlas Bayern, sowie die Ergebnisse einer Ortsbesichtigung.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

2. Derzeitiger Umweltzustand

2.1 Schutzgut Boden/ Fläche

Geologisch befindet sich das Bearbeitungsgebiet im Bereich einer Schotterterrasse des Lechs, über der sich in der Regel Pararendzinen aus flachem kiesführendem Carbonatlehm gebildet haben.

Aufgrund der umfangreichen Bebauung und Versiegelung des Grundstücks ist der natürliche Bodenaufbau nicht mehr erhalten. Bodenfunktionen können bei Versiegelung nicht mehr übernommen werden. Kleine Grünflächen sind durch Stoffeinträge und Verdichtung beeinträchtigt.

Im Bestand ist der Geltungsbereich bereits zu ca. 87 % durch Gebäude und Verkehrsflächen vollständig versiegelt.

Bewertung gem. Leitfaden: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich weder offene Gewässer, noch ist das Grundwasser hoch anstehend.

Aufgrund der umfangreichen Versiegelung ist die Versickerungsleistung im Gebiet sehr gering.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die großflächige Versiegelung führt dazu, dass der Geltungsbereich keine Klimafunktionen übernehmen kann. Im Gegenteil führt das hohe Maß an Versiegelung zu einer Verstärkung von Aufheizung und Abnahme von Verdunstung.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Lediglich untergeordnete Teilflächen sind unversiegelt und begrünt, versiegelte Flächen haben keine Lebensraumfunktion.

Die Grünfläche im Süden weist Rasen mit mehreren Bestandsbäumen auf. Zum Geh- und Radweg an der Augsburger Straße hin ist ebenfalls eine Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Die Grüninseln im Bereich des Parkplatzes sind mit Bodendeckern und gliedernden Hochstämmen bepflanzt. Das Alter der Bäume (im Wesentlichen Ahorn) dürfte trotz geringer Größe bei 30 bis 40 Jahren für die randlichen Grünflächen liegen, im Bereich des Parkplatzes sind teilweise jüngere Baumpflanzungen vorhanden.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Grünflächen: Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich tritt als Gewerbegebiet mit spärlicher Begrünung in Erscheinung. Der breite Straßenraum der Augsburger Straße stellt eine zusätzliche Vorbelastung dar. Lediglich der Blickbezug zum östlich gelegenen Grünzug wertet den Geltungsbereich auf.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Erholung, die stark frequentierte Augsburger Straße mindert zudem die Aufenthaltsqualität.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie in seinem Umfeld befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

3. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau des Lebensmitteldiscounters mit etwas höherer Grundfläche als im Bestand. Die Erweiterung geht zulasten einer bestehenden Verkehrsfläche, so dass der Versiegelungsgrad insgesamt nicht erhöht wird. Die nördliche Randzone zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze wird als private Grünfläche ausgewiesen und soll locker mit Sträuchern bepflanzt werden.

Der Neubau des Drogeriemarktes aus dem Jahr 2016 ersetzte einen weiter nördlich gelegenen Markt, so dass die Parkplätze zentral zusammengeführt werden konnten. Auch hier hatte die Veränderung keine nennenswerte Auswirkung auf den Versiegelungsgrad des Grundstücks. Im Süden des Geltungsbereiches konnte hingegen eine größere zusammenhängende Grünfläche als Abstandsgrün entstehen.

Am Parkplatz sind lediglich kleine Änderungen vorgesehen. So werden neu insbesondere die Bereiche für die gemäß Mobilitätssatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze und eine Überdachung für die Einkaufswägen dargestellt. Im Zuge der Anpassungen werden 4 Bäume entfernt, die durch Neupflanzungen von 6 Bäumen an anderer Stelle ersetzt werden sollen.
Durch Festsetzung einer durchgehenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) am östlichen Rand des Geltungsbereiches gibt es dort Umstrukturierungen zulasten mehrerer Mitarbeiterstellplätze, aber ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Grünflächen.

Der straßenbegleitende Fuß- und Radweg an der Augsburger Straße bleibt erhalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Umweltzustand im Geltungsbereich durch die Planung allenfalls marginal ändert. Der Gesamt-Versiegelungsgrad bleibt gegenüber dem Bestand nahezu unverändert. Die Weiterentwicklung einer bereits bebauten innerstädtischen Fläche mit Anschluss an das bestehende Erschließungssystem ist sowohl im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter wie auch auf den Klimaschutz vorteilhaft.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst. Im vorliegenden Fall sind aufgrund des gegenüber dem Bestand etwa gleichbleibenden Versiegelungsgrades keine relevanten Wechselwirkungen festzustellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Bestand und die vorhanden Nutzung nicht ändern, allerdings weniger zukunftsfähig sein.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Hils Consult, Kaufering, vor. Zum Schutz der angrenzenden (Wohn-)Bebauung werden Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan getroffen, die eine Einhaltung der Orientierungswerte an den maßgebenden Immissionsorten ermöglichen.

4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Ersatz von Baumfällungen, zusätzliche Baumneupflanzungen
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen

Eine Vermeidung von Umweltauswirkungen erfolgt durch Weiterentwicklung eines bereits stark versiegelten Grundstücks im Innenbereich.

Zumal die Planung keine Verschlechterung des Umweltzustandes nach sich zieht, und somit kein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, entfällt die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

5. Prüfung von Planungsalternativen

Es wurde zunächst geprüft, ob die Neubebauung sich am „integrierten Teilraumgutachten Landsberg West“ der Stadt Landsberg orientieren kann. Aus verschiedenen Gründen war dies nicht möglich (siehe hierzu Kap. 2.6 der Begründung), so dass die vorliegende Planung als Kompromisslösung weiterverfolgt wurde. Sie ist stark bestandsorientiert, enthält jedoch eine Baulinie für eine stärkere bauliche Fassung an der Augsburger Straße und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) im Osten des Geltungsbereiches.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Spezieller Artenschutz

Im Geltungs- und Wirkbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Vorkommen europarechtlich streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) auszugehen. Lediglich wenig anspruchsvolle Gebäudebrüter sind nicht restlos auszuschließen, wobei die Ortsbesichtigung keine Hinweise darauf ergeben hat. Durch Beschränkung der Eingriffszeiträume gemäß Festsetzung auch in Bezug auf Gebäude können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung stellt eine Weiterentwicklung des derzeitigen Bestandes auf einem bereits umfangreich gewerblich genutzten Grundstück dar. Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll durch einen etwas größeren Neubau ersetzt werden. Der bestehende Parkplatz sowie der bereits im Jahr 2016 neu errichtete Drogeriemarkt werden im Wesentlichen unverändert im Bebauungsplan dargestellt.

Die Planung zieht keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, zumal sich der Versiegelungsgrad des bereits im Bestand umfangreich durch Bebauung und Verkehrsanlagen versiegelten Grundstücks nicht nennenswert ändert. Durch Festsetzungen zur Begrünung mit Bäumen und Festsetzung von Grünflächen wird ein Mindestmaß an ökologisch funktionsfähigen Flächen gesichert und die Wirkung in Bezug auf das Ortsbild verbessert. Versickerungsfähige Beläge für die Stellplätze mindern die Auswirkungen der Versiegelung.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu besorgen.

Verfahrensträger:
Große Kreisstadt Stadt Landsberg am Lech

Landsberg am Lech, 06.11.2023

……..
Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin

Verfasser Umweltbericht:
Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten

Weilheim, 06.11.2023

……..
Johanna Vogl, Landschaftsarchitektin