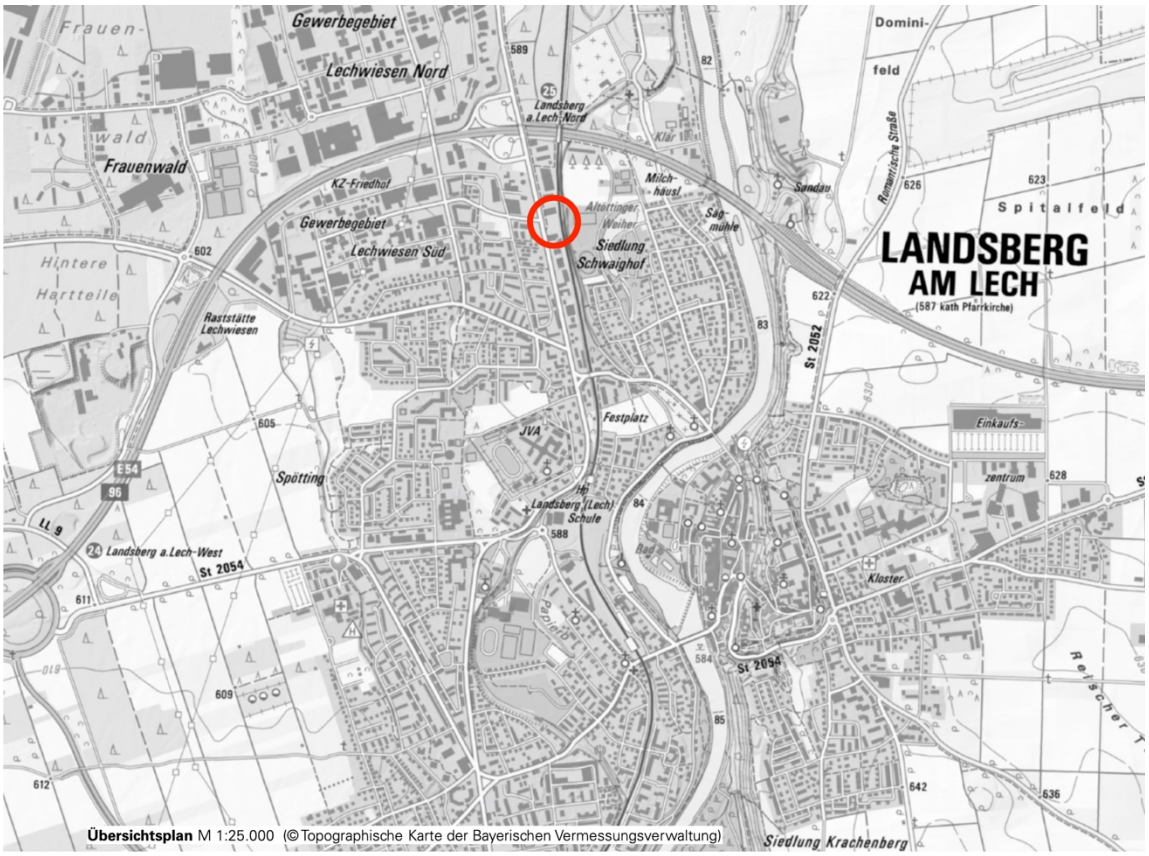
Stadt Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan
73. Änderung



Übersichtsplan M 1:25.000 (© Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Begründung

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
85699 Landsberg am Lech

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
D-82110 Germering
T.: +49-089-6142400-40
F.: +49-089-6142400-66
www.akfu-architekten.de
mail@akfu-architekten.de

Planstand: **Vorentwurf**

Datum: 06.11.2023

Der 73. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und der **Begründung.**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer möchte auf dem bereits durch Einzelhandel genutzten Areal östlich der Augsburger Straße den aus den 1980er Jahren stammenden, nördlichen Lebensmitteldiscountmarkt abbrechen und durch einen eingeschossigen Neubau ersetzen, um zeitgemäße, großzügige Ladenflächen zu erhalten. Im Süden desselben Grundstücks liegt außerdem ein im Jahr 2016 neuerrichteter Drogeriemarkt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Landsberg am Lech hat beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nördliches Baugebiet – MI zwischen Bahnlinie Kaufering-Landsberg und B17“, Nr. 3081 für den Bereich aufzuheben und den neuen Bebauungsplan „Augsburger Straße 60/62 (östlich)“, Nr. 3085 aufzustellen, der ein Sondergebiet “großflächiger Einzelhandel“ vorsieht.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, muss der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech im Parallelverfahren zum 73. Mal geändert werden

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aus den Zielen der Raumordnung zu entwickeln, die im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt sind.

2.1 Bayerisches Landesplanungsgesetz

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sind „der Erhalt und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen in allen Teilräumen von besonderer Bedeutung. Überörtliche Einrichtungen der kommunalen Vorsorge [..] sollen bevorzugt in den zentralen Orten gebündelt werden. Geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind von besonderer Bedeutung.“

2.2 Landesentwicklungsprogramm

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2023 liegt die Stadt Landsberg a Lech landesplanerisch im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Sie wird als Mittelzentrum beschrieben.

Das Landesentwicklungsprogramm benennt folgende für den Bebauungsplan maßgebliche Grundsätze für den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen:

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können, […]
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Darüber hinaus gelten folgende allgemeine Ziel und Grundsätzen des LEP:
„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (LEP 2023 1.1.1 (Z)). „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 2023 1.1.1(G)). „Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) […] wesentlich“. „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale […] zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“ (LEP 2023 3.2 (B)). Das LEP zielt hierbei auf die für eine bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung ab (LEP 2023 3.2 (B)).
Es wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs an Lebensmitteln gefordert. So sollen „in zentralen Orten überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge“, wie Einzelhandelsgroßprojekte, „konzentriert werden“ (LEP 2023 5.3.1 (B)). Voraussetzung ist hierbei „die städtebaulich integrierte Lage, […] die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und […] eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügt“ (LEP 2023 5.3.2 (B)). Dabei darf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierzu werden Regelungen zum Sortiment (hier innenstadtrelevantes Sortiment für den kurzfristigen täglichen Bedarf), zur Abschöpfungsquote (höchstens 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft) und dem Einzugsbereich (hier der Nahbereich) definiert LEP 2023 5.3.3(B)).

Beim Fachziel Einzelhandel wird die Voraussetzung des zentralen Ortes (Mittelzentrum), die städtebaulich integrierte Lage und dienstleistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt. Verzichtet werden kann auf eine Berechnung der Abschöpfungsquote, da der Lebensmitteldiscountmarkt bereits vorhanden ist und die Verkaufsflächenmehrung nur eine marginale zusätzliche Abschöpfungsquote hervorruft, da das Sortiment nicht erweitert wird und sich die Verkaufsflächenerhöhung von bestehenden 857 m² auf 1.100 m² im Rahmen hält.

2.3 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech mit ihren Stadtteilen ist lt. Regionalplan München (14) als Mittelzentrum eingestuft und liegt im Westen der Region an der BAB 96 (München - Lindau). Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.

Wohnortnahe Einzelhandelsstandarte in integrierter Lage sind für alle, auch für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, gut erreichbar (B IV Z 3.1). Eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht den Menschen, insbesondere auch den mobilitätseingeschränkten oder den Bürgern, die über kein Auto verfügen, den Einkauf des täglichen Bedarfs zu Fuß oder mit dem Rad zu tätigen (B IV Z.3.2)

Die mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Weiterentwicklung des Standortes für einen Lebensmitteldiscounter als Einzelhandelsgroßprojekt in der Stadt Landsberg am Lech steht den vorgenannten Zielen und Grundsätzen mit der städtebaulich integrierten Lage des Grundstücks, sowie der unmittelbaren Nähe der Nahversorgungseinrichtung zu Wohngebieten, nicht entgegen.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Landsberg am Lech ist seit 10.08.2001 rechtsgültig. Zurzeit liegt er mit aktualisierter Datengrundlage, in der Fassung vom 31.10.2014, als sogenannter informeller Flächennutzungsplan vor.

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den überplanten Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

3. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Bei der 73. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans “Augsburger Straße 60/62 (östlich)“, Nr. 3085 sind folgende positiven Faktoren zum Klimaschutz zu nennen:

- Nutzung einer bereits bebauten innerstädtischen Fläche (Innenentwicklung) mit Anschluss an bestehendes Erschließungssystem – keine zusätzlichen öffentlichen Straßenerschließungsflächen
- Ausführung eines kompakten Baukörpers mit gutem Verhältnis der Hüllfläche zur Nutzfläche;
- Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien

4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung stellt eine Weiterentwicklung des derzeitigen Bestandes auf einem bereits umfangreich gewerblich genutzten Grundstück dar.

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.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu besorgen.

5. Vorgenommene Änderung

Im Rahmen der vorliegenden 73. Änderung wird neu folgende Fläche dargestellt:

Art der Fläche	Größe der Fläche ca. [m^2]
Sondergebiet - SO– Großflächiger Einzelhandel (bislang Mischgebiet – MI)	9.145
Änderungsbereich, gesamt	**9.145**

6. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans “Augsburger Straße 60/62 (östlich)“ Nr. 3085 sowie zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Vogl und Kloyer Landschaftsarchitekten, Weilheim erstellt.

Verfahrensträgerin:	**PlanverfasserInnen:**
Große Kreisstadt Landsberg am Lech	AKFU Architekten und Stadtplaner
Landsberg am Lech, 06.11.2023	Germering, 06.11.2023
……	……..
Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin	Till Fischer, Architekt und Stadtplaner