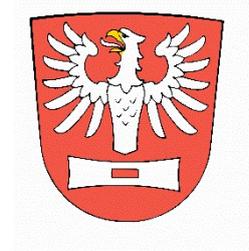

GEMEINDE ADELZHAUSEN



Landkreis Aichach-Friedberg

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“

(gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB:
Zusammenfassung des Umweltberichtes aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28
„Adelzhausen Ost“)

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Adelzhausen

Fassung vom 27.05.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19043

Bearbeitung: Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

B) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Lage, Beschaffenheit und Abgrenzung des Gebietes.....	3
3. Planinhalt	10
C) UMWELTBERICHT	12

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelzhausen ist das Ziel der Gemeinde, zum einen die Grund- und Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort langfristig zu sichern und ihr eine wettbewerbsfähige Grundlage zu geben, zum anderen den steigenden Wohnraumbedarf der Gemeinde zu decken.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ im Parallelverfahren wird die bebauungsplanrechtliche Zulässigkeit für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters und für den Wohnungsbau (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen. Da der Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 1.200 m² die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, wird die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets notwendig.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelzhausen (Stand 19.03.2008, zuletzt geändert am 8.11.2017) weist innerhalb des Geltungsbereiches eine divergente Nutzung auf. Er wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Der Änderungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am östlichen Ortsrand von Adelzhausen innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Adelzhausen.

Der Änderungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst etwa 3,5 ha. Der südlich der St 2338 gelegene Teil weist ein Nord-Ost nach Süd-West Gefälle auf während im Norden ein Nord-West nach Süd-Ost Gefälle vorliegt.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind entlang der St 2338 Grünstrukturen vorhanden.

Weitere Änderungsbereiche der 4. Flächennutzungsplanänderung betreffen die Ausgleichsflächen und befinden sich im Osten der Gemeinde Adelzhausen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 123 und im Südwesten auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 161.

Die Änderungsbereiche werden derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Bereiche sind keine Grünstrukturen vorhanden. Diese werden von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

3. RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Adelzhausen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 19.03.2008, der zuletzt am 08.11.2017 geändert wurde.

Der Bereich der 4. Änderung südlich der St 2338 als potentielle Ausgleichs- und Ersatzbereiche für Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Nummer PA24 und ansonsten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aichacher Straße (St 2338) ist als Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Streifen, Ortsdurchfahrtgrenze dargestellt. Sie verbindet Aichach mit der BAB A8.

Zwischen dem geplanten Sondergebiet im Osten und der bestehenden Bebauung im Westen ist nach dem Flächennutzungsplan die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Bei der Aufstellung des 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ sind für die Gemeinde Adelzhausen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Nach dem LEP 2018 gehört die Gemeinde Adelzhausen zur Region Augsburg und liegt in der Nähe des Mittelzentrums Friedberg im allgemein ländlichen Raum.

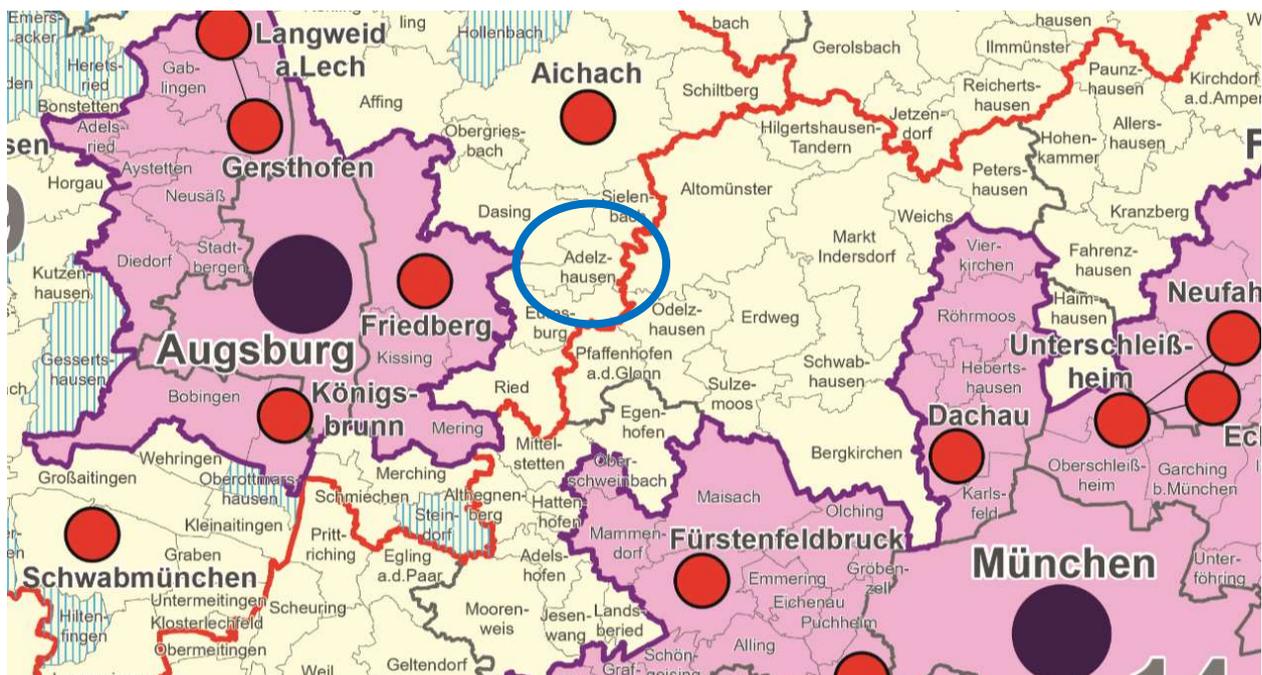


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2018

4.1.1 Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

4.1.2 Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

4.1.3 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2018 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2018 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Adelzhausen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg in der Nähe des Mittelzentrums Friedberg und des Kleinzentrums Dasing.

4.3 Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen („Bodenschutzklausel“ und „Innenentwicklungsvorrang“); in diesem Zusammenhang sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden („Umwidmungssperrklausel“).

Die Gemeinde Adelzhausen ist bestrebt, die Inanspruchnahme von bisher nicht entsprechend genutzten Flächen, z.B. landwirtschaftliche Grundstücke, auf das notwendige Maß zu beschränken. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich Baurecht für den konkret beabsichtigten Lebensmittelvollsortimentermarkt im benötigten Umfang schafft; anderweitige Vorhaben sind hier nicht zulässig. Im Ortszentrum wurde kein anderer Standort gefunden, der geeignet wäre als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich.

Die gewählte, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist aufgrund ihrer Größe und ihrer an den Siedlungskörper und die Verkehrsinfrastruktur angebotenen Lage für die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimentermarktes gut geeignet; zudem wird diese auch den geforderten Rahmenbedingungen gerecht. Es sind vergleichsweise geringe Infrastrukturmaßnahmen notwendig, da auf bereits vorhandene Infrastruktur aufgebaut werden kann. Dem Anbindegebot wird durch einen unmittelbaren Anschluss an das bestehende und geplante Siedlungsgefüge umfassend Rechnung getragen; die regional- und landesplanerischen Vorgaben werden erfüllt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Adelzhausen ein erhebliches Interesse in Adelzhausen eine Lebensmittelnahversorgung anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort wird die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht.

4.4 Überwachung

Die Gemeinde Adelzhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

5. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) relevant. Dies bedeutet die Klärung folgender Kerninhalte:

- Lage im Raum: zentralörtliche Eignung der Gemeinde Adelzhausen
- Lage in der Gemeinde: städtebauliche Integration des Standortes am Hauptort Adelzhausen
- zulässige Verkaufsfläche

5.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

- Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 1.200 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

5.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß dem LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Um im Sinne des LEP als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort:

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Anbindung an den Siedlungszusammenhang

Der Projektstandort des Lebensmittelmarktes befindet sich am östlichen Ortsrand von Adelzhausen. Das nähere Standortumfeld wird zukünftig im Wesentlichen durch Wohnbebauung bzw. Landwirtschaft geprägt.

Der Projektstandort erweitert somit den bestehenden Siedlungsrand nach Osten.

Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen - teils gestützt auf immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen - unterschiedliche Auffassungen. Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung. Borchers 1990¹ gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlichen Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 m als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.

Basierend auf diesen Untersuchungen wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Als Teil eines Siedlungszusammenhangs, der in wesentlichen Teilen durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, verfügt der Projektstandort über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Einbindung des Lebensmittelmarktes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist gewährleistet. Der Projektstandort ist, gemessen an den Standortgegebenheiten angemessen an das lokale Nahverkehrsnetz angebunden. Eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV Anbindung des Vorhabenstandortes, welche den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht, ist gewährleistet.

- Insgesamt betrachtet erfüllt der Projektstandort die im Sinne des LEP geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

5.3 Zulässige Verkaufsfläche

Gemäß dem LEP sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Eine sortimentspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten hat demnach für das vorliegende Vorhaben nicht zu erfolgen. Durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche wird ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Somit

¹ s. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund. 1990) zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

ist auf diese Weise in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

- Das Vorhaben erfüllt aufgrund seiner maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² die Voraussetzungen einer nicht erforderlichen Verkaufsflächensteuerung.

5.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend bewertet kann der nach Bebauungsplan Nr. 28 geplante Lebensmittelvollsortimentermarkt in der beabsichtigten Größenordnung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort unter Einzelhandelsaspekten sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landesplanerischer Sicht als verträglich bewertet werden.

6. PLANINHALT

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelzhausen (Stand 19.03.2008, zuletzt geändert am 8.11.2017) sieht für den südlichen Bereich der geplanten Bauflächen Flächen für die Landwirtschaft und zusätzlich potentiellen Ausgleichs- und Ersatzbereich für Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel, ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelzhausen für den Planumgriff eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ geändert.

6.1 Sondergebiet

Für das Sondergebiet liegt die konkrete Anfrage eines Investors zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes vor. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß dem Landesentwicklungsprogramm nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig (vgl. Ausführungen zu Ziffer 5).

Die Gemeinde Adelzhausen ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm nicht als Zentraler Ort bestimmt. Daher ist in der Gemeinde lediglich ein Nahversorgungsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² möglich. Nachdem die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf max. 1.200 m² festgesetzt wird, entspricht das Vorhaben in diesem Punkt den landesplanerischen Zielen.

Auch die Lage, Erreichbarkeit und Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke sprechen für das Vorhaben an dieser Stelle. Weitere Gründe für die Standortwahl waren die Naturverträglichkeit, die Wirtschaftlichkeit und technische Ansprüche. Die Anbindung erfolgt über die Hauptstraße.

6.2 Allgemeines Wohngebiet

Der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ soll im Norden der St 2338 neuen Wohnraum schaffen um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Am östlichen Ortsrand sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur entstehenden Wohnbebauung vorgesehen.

6.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden südlich des Sondergebietes Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Um der Gemeinde die Gelegenheit zu geben in Ortsnähe Veranstaltungen durchführen zu können wie z. B. Jubiläen wird angestrebt, die landwirtschaftliche Wiese als nahezu ebene strapazierfähige Wiese so anzulegen, dass dort gegebenenfalls ein Festzelt aufgestellt und Stellplätze für PKW zur Verfügung gestellt werden können.

6.4 Ausgleichsflächen

Für den Eingriff müssen gemäß § 18 und § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Diese sind Teil des Änderungsbereiches.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen