

Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 10 im Bereich „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 01-52/7 Bereich „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Zweck	3
2. Lage und verkehrliche Erschließung.....	4
3. Fortschreibungsbereich	4
4. Bestehende und geplante Darstellung	4
5. Zielvorgaben.....	5
5.1 Vorgaben der Landesplanung.....	5
5.2 Vorgaben der Regionalplanung	5
5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung.....	6
6. Umweltbericht	7
6.1 Allgemeines	7
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 10 zum Flächen nutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.....	8
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	9
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan	15
6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
6.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	15
6.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
6.8 Zusammenfassung.....	16

1. Anlass und Zweck

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“.

Die Alueda Südbayern GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück Flur-Nr. 917 die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (EDEKA-Verbrauchermarkt) mit Vollsortiment, Verkauf von Lebensmitteln, einschl. Getränken, Ge- und Verbrauchsgüter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m², sowie Backshop mit Cafebetrieb und Außenterrasse Cafe als Ersatzbau für den alten Markt. Entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadt Landshut wird der Verkaufsflächenanteil im Non-Food-Bereich auf maximal 25% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Non-Food Artikel sind alle Artikel, die nicht zum Kernsortiment Food (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren) gehören.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 917/14 soll zeitgleich als Ersatz des veralteten eingeschossigen Tankstellen- und Waschanlagenkomplexes ein moderner Tankstellenbetrieb mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (Multiproduktzapfsäulen), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop im Erdgeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m² und ein Bistro im Obergeschoss mit einer max. Nutzfläche von 50 m², sowie eine Autowaschanlage entstehen.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nutzung der bestehenden Fläche und der städtebaulichen Neuordnung des Bereichs. Die Entwicklung der innerörtlichen, bereits für Handel und Gewerbe genutzten Flächen entspricht der Vorgabe einer Verminderung des Flächenverbrauchs und sichert einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Mit der Errichtung eines zeitgemäßen großflächigen Einzelhandelsbetriebs kann die Nahversorgung des Stadtteils mit Sortimenten des Lebensmitteleinzelhandels gewährleistet werden. Das Planungsgebiet ist von einer dichten, innerstädtischen Bebauung mit überwiegend Wohngebäuden umgeben.

Um die geplante Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung festsetzen zu können, ist im Flächennutzungsplan eine entsprechende Darstellung auf den Flur-Nr. 917 und Flur-Nr. 917/14 als Sondergebiet SO Einzelhandel + Tankstelle notwendig.

2. Lage und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ umfasst die Flur-Nr. 917 und 917/14 mit einer Fläche von insgesamt 11.975 m².

Der geplante Geltungsbereich befindet sich nördlich am Ufer der Kleinen Isar, inmitten der Stadt. Das historische Zentrum mit Alt- und Neustadt liegt ca. 700 m südlich. Vom Grundstück aus erblickt man in Südrichtung das Stadtpanorama mit dem sich auf ca. 505 m ü.NN. erhebenden Hofberg. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Piflaser Weg, westlich die Podewilsstraße, südlich der Geh- und Radweg entlang der Kleinen Isar und östlich die Geh- und Radwegverbindung Kleine Isar-Piflaser Weg.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die bestehende Podewilsstraße (St 2045). Die bestehende Ein- und Ausfahrtssituation zu den Grundstücken bleibt unverändert, ebenso wie die Ausfahrt für Rechtsabbieger nahe der Tankstelle. Eine weitere bestehende Erschließung des überplanten Grundstücks erfolgt im nordöstlichen Grundstücksbereich am Piflaser Weg.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der Geh- und Radweg Kleine Isar. Über eine Treppe mit Fahrradschiebespur soll eine fußläufige Erschließung stattfinden.

3. Fortschreibungsbereich

Der Flächennutzungsplan soll im Bereich „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ fortgeschrieben werden.

4. Bestehende und geplante Darstellung

Bestehende Darstellung:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Mischgebiet dar.

Geplante Darstellung:

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Bereich auf Flur-Nr. 917 und 917/14 als Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel + Tankstelle dargestellt.

5. Zielvorgaben

5.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. So sollen Oberzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens ermöglichen. Außerdem müssen Oberzentren in die Lage versetzt werden, sich als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln zu können.

Ziele der Raumordnung:

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört der Verfahrensbereich zu dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Die Stadt Landshut befindet sich nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 13– Landshut und ist als Oberzentrum eingestuft.

Der Verfahrensbereich gehört zu dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Der Regionalplan der Region 13 sieht folgende Ziele vor:

- Sicherung und Stärkung der Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum
- und eines leistungsfähigen Wirtschaftsstandortes
- Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe
- Sicherung und Stärkung der regionalen Versorgung
- Vermehrung der Zahl der Arbeitsplätze
- Steigerung des Anteiles an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen.

Um diese Ziele erreichen zu können, gibt der Regionalplan für den die Stadt Landshut an, dass die Funktionsfähigkeit bestehender, bereits integrierte Geschäftszentren nicht gefährdet werden soll.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Landshut für den hier in Frage stehenden Raum die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden.

5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Im Bereich des Gebietes „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 917 die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (EDEKA-Verbrauchermarkt) mit Vollsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² als Ersatzbau für den alten Markt geplant. Der Markt stellt die Versorgung des Gebietes sicher.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 917/14 soll als Ersatz des veralteten eingeschossigen Tankstellen- und Waschanlagenkomplexes ein moderner Tankstellenbetrieb mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (Multiproduktzapfsäulen), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop im Erdgeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m² und ein Bistro im Obergeschoss mit einer max. Nutzfläche von 50 m², sowie eine Autowaschanlage entstehen.

6. Umweltbericht

6.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 10 betroffene Fläche befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Landshut, nördlich der kleinen Isar.

Das Planungsgebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Die Stadt Landshut beschließt am 17.12.2010, den derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Die wesentlichen Inhalte des Deckblattes bestehen in der Änderung der bestehenden Ausweisung der Fläche der Fl.-Nr. 917 und 917/14 als Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet.

Das wesentliche Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage um einen zeitgemäßen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und einen modernen Tankstellenbetrieb mit Waschanlage zu errichten. Diese Flächen werden im parallel verbindlichen Bebauungsplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten (Misch- und Wohngebiete) zu vermeiden.

Darstellungen zum Flächennutzungsplan

Mit dem Deckblatt werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung der Sondergebietsfläche

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Sondergebietes auf bestehenden bereits gewerblich genutzten Flächen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Aufbau eines Trennsystems, Ableitung eines Großteils des Oberflächenwassers in neu zu bauende Mulden und Rigolen.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Für die vorgesehenen Änderungen durch Deckblatt Nr. 10 nicht relevant. Aussagen sind im Bebauungsplan zu treffen.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	In Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung sind die zulässigen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte einzuhalten.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt und behandelt.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Für das Sondergebiet ist der Abfluss von Schmutz- und einen Teil des Regenwassers über den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattes befinden sich keine kartierten Biotope. Im weiterführenden Bebauungsplan ist zu berücksichtigen inwieweit die wenigen vorhandenen Gehölze erhalten werden können.
8	Schutz des Landschaftsbildes	Flächennutzungsplan	Auf Grund der vorhandenen Betriebsanlagen ist von einer Veränderung des Landschaftsbildes nicht auszugehen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus versiegelten Flächen. Die wenigen unversiegelten Bereiche haben kaum eine Bedeutung für den Naturhaushalt. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Es befinden sich keine flächenhaften Schutzgebiete im Planungsgebiet.
Boden	x			x			x			Der größte Teil der Fläche ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Demnach ist hier die natürliche Bodenschichtung bereits verändert und ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Auf der Fläche sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt und behandelt.
Klima/Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.
Wasser		x			x			x		Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten hohen Grundwasserflurabstand.
Landschaftsbild und	x			x			x			Das Gelände liegt im Stadtzentrum Landshut im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung, Stra-

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung		Bemerkungen
Erholung									ßen und Mischgebiete. Das Landschaftsbild wird sich durch die Neuplanung nicht negativ verändern, sondern durch die Neuplanung eher verbessern. Das von der Änderung des Deckblattes betroffene Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x		Nicht bekannt.
Mensch und Gesundheit, Lärm		x			x			x	In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich ein Mischgebiet und ein Wohngebiet, für diese sind die entsprechenden rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Lärmwerte bezüglich der geplanten Ersatzbauten (Tankstelle und Verbrauchermarkt) einzuhalten. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist dies zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 10
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblatts Nr. 10 zum Flächennutzungsplan		
	unerheb- lich	erheblich	Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Deckblattänderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		x	Durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen ist mit Lärmemissionen zu rechnen, wobei bereits jetzt durch die bestehenden Betriebe eine Vorbelastung durch Lärm besteht. Diese Vorbelastung ist bei der Neuplanung entsprechend zu berücksichtigen.
			Festsetzungen auf der Ebene der FNPL sind nicht möglich, sie werden erst auf der nächsten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) getroffen.
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	x		Die bestehenden versiegelten Flächen und die wenigen Bestandsgehölze haben eine sehr geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die eventuellen Eingriffe werden im Rahmen der Bauleitplanung behandelt. Durch die weiterführende Planung ist eher von einer Verbesserung des Istzustandes durch die Entsiegelung auszugehen.
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblatts Nr. 10 zum Flächennutzungsplan		Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Deckblattänderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheb- lich	erheblich		
Schutzgut Boden	x		Im Vergleich zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan ergibt sich durch die Änderung durch das Deckblatt Nr. 10 keine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit keinen zusätzlichen Eingriff. Durch die zusätzliche Nutzung der vorhandenen guten Anbindung an die überörtlichen Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Gewerbeflächen wird dem Grundsatz „Flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut.
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Wasser	x		Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut.
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	x		Durch die Änderung ist eine zusätzlich nennenswerte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblatts Nr. 10 zum Flächennutzungsplan		
	unerheb- lich	erheblich	Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Deckblattänderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x		Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	x		Bei der Fläche handelt es sich um eine größtenteils versiegelte und damit vorbelastete Fläche. Im weiterführenden Bebauungsplan sollten soweit möglich die wenigen Gehölzstrukturen erhalten werden und durch Neupflanzungen das beeinträchtigte Landschaftsbild verbessert werden. Eine Erholungsnutzung liegt auf dieser Fläche nicht vor. Die auf den im Süden (entlang der Isar) und im Osten verlaufenden Radwege sind in ihrer Attrak-

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblatts Nr. 10 zum Flächennutzungsplan			
	unerheb- lich	erheblich	Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Deckblattänderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
			tivität durch den Bestand gemindert. Im weiter- führenden Bebauungsplan ist durch eine optisch ansprechendere Bebauung, den Erhalt der Bäu- me (soweit möglich) und geeignete Neupflanzun- gen eine Aufwertung der angrenzenden Freizeitwege möglich.	
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	x		Es gibt auf Grundlage der verfügbaren Informati- onen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter auf der Fläche.	Eine Prognose im Bezug auf ein Belassen der Be- standssituation ist nicht relevant.
			Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan

Bei Nichtdurchführung dieser Deckblattänderung muss generell berücksichtigt werden, dass durch die bestehenden Betriebe bereits eine Beeinträchtigung des Umweltzustandes vorhanden ist, der auch bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung erhalten bleibt. Die Flächen würden weiterhin durch das Einzelhandelsunternehmen und die bestehende Tankstelle mit Waschanlage genutzt.

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten im inneren Stadtgebiet Landshut zur Errichtung eines modernen Verbrauchermarktes und einer zeitgemäßen Tankstelle mit Waschanlage zur Versorgung der umgebenden Bevölkerung sind kaum gegeben.

Auf Dauer bliebe die bisherige Versiegelung auf den Flächen erhalten und die Altlasten blieben bestehen.

Die sehr geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar bezüglich Betriebsumbau und – Erneuerung an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle in wahrscheinlich wesentlich größerem Umfang erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur und Erschließung des Standortes, die bestehende Vorbelastung der Fläche durch Versiegelung und die Vorteile durch die Lage der Fläche im Stadtzentrum und im Anschluss an die bestehende Bebauung, nutzen zu können.

6.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist nicht erforderlich.

6.7 Zusammenfassung

Der Bereich ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bestand wird durch die Deckblattänderung in ein städtebauliches Konzept gebracht um die geplanten Neu- bzw. Ersatzbauten besser in die Siedlungsstruktur zu integrieren. Dies entspricht den Vorgaben einer Verminderung des Flächenverbrauchs und sichert den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zudem kann die Nahversorgung des Stadtteils auch in Zukunft gewährleistet werden.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft und im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren erfasst und bewertet. Durch die zu erwartende Entsiegelung ist von keiner Ausgleichserfordernis auszugehen. Es ist eher von einer Verbesserung des Ist-Zustandes auszugehen.

Landshut, den 19.05.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.05.2011
Baureferat

Hans Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor