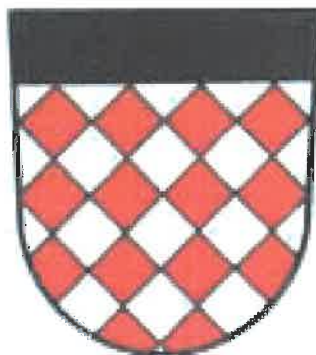


Gemeinde Hurlach

1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Begründung



Auftraggeber : **Gemeinde Hurlach**
Poststraße 4
86857 Hurlach

vertreten durch:
Herrn 1. Bürgermeister Böhm

Auftragnehmer : **LARS consult**
und Verfasser **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@lars-consult.de
www.lars-consult.de

Bernd Munz, Dipl. Geograph
Uwe Weißfloch, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Gegenstand : **1. Änderung des Flächennutzungsplanes**
mit integriertem Landschaftsplan
Gemeinde Hurlach

Ort, Datum : Memmingen, 12.09.2005

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Planungsanlass	1
2.1	Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“	1
3	Lage und Größe des Änderungsbereiches	1
3.1	Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“	1
4	Derzeitige Darstellung und aktuelle Nutzung im Flächennutzungsplan.....	2
4.1	Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“	2
5	Änderungsfestsetzungen.....	2
5.1	Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“	2
6	Umweltbericht.....	2
6.1	Überbauter Bereich (Teil I).....	3
6.1.1	Beschreibung des Planvorhabens	3
6.1.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens	4
6.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	8
6.2	Sportplätze (Teil II).....	9
6.2.1	Beschreibung des Planvorhabens	9
6.2.2	Schutzgüter.....	10
6.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen.....	10
6.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	11
6.5	Merkmale des verwendeten Verfahrens zur Umweltprüfung / Schwierigkeiten	11
6.6	Maßnahmen des Monitoring	11
6.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	11
7	Verfahrensvermerke	12
8	Lageplan des Änderungsbereiches 1	13
9	Anlage: Auswahl des Standortes einer Sport- u. Kulturhalle	13

1 Vorbemerkung

Für die Gemeinde Hurlach liegt ein seit dem 14.01.2004 rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Im nördlichen Ortsbereich gibt es einen Sport- und einen Bolzplatz mit kleinem Vereinsheim. Da die Sportanlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen und den gewünschten breitgefächerten sportlichen Bedürfnissen der Bürgerschaft der Gemeinde entsprechen, hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, eine Standortanalyse in Auftrag zu geben (siehe Anlage 9), um einen geeigneten Standort für die Errichtung einer Sport- und Kulturhalle mit den entsprechenden Sportanlagen innerhalb des Gemeindegebietes zu finden. Das Ergebnis dieser Standortanalyse stellt nun die Grundlage für die dadurch notwendige 1. Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Vorgesehen ist folgende Änderung:

Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“

Ausweisung eines Sondergebietes für Sport- und Kulturzwecke (SO) östlich des Ortes Hurlach (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

2 Planungsanlass

2.1 **Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“**

Die Gemeinde Hurlach beabsichtigt durch den Bau einer multifunktionalen Sport- und Kulturhalle östlich von Hurlach den sportlichen und kulturellen Anforderungen an eine moderne Kommune mit einem vielfältigen Gemeinschaftsleben langfristig gerecht werden zu können (vgl. Punkt 1).

3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

3.1 **Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“**

Der Änderungsbereich erstreckt sich über das Grundstück mit der Flurnummer 1239 nach neuer Flurbereinigung innerhalb der Gemarkung Hurlach. Der Geltungsbereich beginnt etwa 300 m östlich des Ortsrandes von Hurlach, hat eine Länge von ca. 400 m und eine Breite von ca. 72 bis 140 m. Im Süden begrenzt die Verbindungsstraße (Bahnhofstraße) zwischen Hurlach und der Bundesstraße B 17 mit Gewebegebiet die überplante Fläche. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 42.500 m².

4 Derzeitige Darstellung und aktuelle Nutzung im Flächennutzungsplan

4.1 Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine oberirdisch geführte Leitung der LEW verläuft in Ost-West-Richtung durch den Änderungsbereich.

5 Änderungsfestsetzungen

5.1 Änderungsbereich 1: „Sondergebiet Sport - Kultur“

Der gesamte Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche (SO) für Sport- und Kulturzwecke festgesetzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 10 Abs. 2 BauNVO). Im Norden und Osten werden auf Grund der Ortsrandlage und den Zielen des Landschaftsplanes Ortsrandeingrünungen festgesetzt. Die oberirdisch verlaufende 20-KV-Leitung der LEW wird nachrichtlich übernommen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahnstrecke Bobingen-Kaufering in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter werden ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Schallschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten auf der Nord-, Ost- und Südseite möglicher baulicher Anlagen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (Blendung des Eisenbahnpersonals, Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) ausgeschlossen ist.

6 Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB ist im Rahmen eines Änderungsverfahrens in der Bauleitplanung ein Umweltbericht beizufügen.

Der Geltungsbereich des Planvorhabens kann in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen untergliedert werden. Der westliche Bereich (Teil I) mit einer Größe von ca. 12.000 m² umfasst die Sport- und Kulturhalle mit den notwendigen Stellplätzen und Er-

schließungsmaßnahmen (diesbezüglicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde parallel aufgestellt), der östliche Bereich (Teil II) mit einer Größe von ca. 30.500 m² umfasst die jeweiligen Sport- und Spielplätze für die entsprechenden Sportarten.

6.1 Überbauter Bereich (Teil I)

6.1.1 Beschreibung des Planvorhabens

6.1.1.1 Art des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich innerhalb der Sonderbaufläche für Sport- und Kulturzwecke um die Ausweisung einer Fläche für eine multifunktionale Sport- und Kulturhalle mit den dazu notwendigen Stellplätzen und internen Erschließungsflächen.

6.1.1.2 Angaben zum Standort

Der Teilbereich I befindet sich im westlichen Teil des Grundstückes mit der „neuen“ Fl.-Nr. 1239 der Gemarkung Hurlach. Er befindet sich etwa 300 m östlich des vorhandenen östlichen Ortsrandes von Hurlach, nördlich der Bahnhofstraße. Demnach befindet sich das Vorhabensgebiet gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnhofstraße ist gesichert.

6.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die geplante Sport- und Kulturhalle soll in Ost-West-Richtung eine Ausdehnung von ca. 47,00 m, in Nord-Süd-Richtung von ca. 28,00 m haben. Insgesamt sollen somit ca. 1.320 m² Fläche durch die Halle mit den dazugehörigen Nebenräumen überbaut werden. Um Veränderungen im Laufe der Jahre durch kleinere Anbauten bzw. Erweiterungen baurechtlich zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundfläche GR mit 1.600 m² festgesetzt. Des weiteren wird eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze von ca. 2.600 m² für ca. 80 bis 90 Stellplätze festgesetzt. Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Nebenstraße, unweit der Einmündung in die Bahnhofstraße. Die Erschließungsfläche von ca. 500 m² beinhaltet auch sämtliche straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen, so dass hier nicht von einer vollständigen Versiegelung dieser Fläche ausgegangen werden kann.

6.1.1.4 Ziele des Umweltschutzes durch übergeordnete Fachplanungen

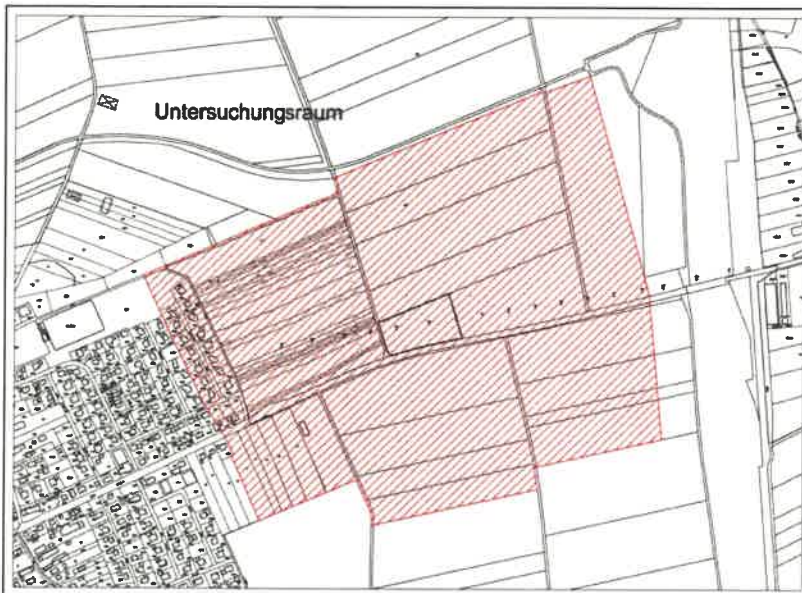
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Planbereich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen dargestellt. Das Anlegen von Streuobstwiesen ist östlich und südlich des Geltungsbereiches geplant.

6.1.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens

6.1.2.1 Untersuchungsraum

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter wurde der Untersuchungsraum (UR) so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen der baulichen Maßnahmen erkannt werden können. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes geht in alle Himmelsrichtungen ca. 300 m über den Teilbereich I hinaus, so dass auch noch die Wohnbebauungen am östlichen Ortsrand von Hurlach mit in die Untersuchungen einbezogen werden

Abbildung des Untersuchungsraumes



6.1.2.2 Schutzgut Mensch

Schutzziel:

- Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz von Wohnen und Wohnumfeld sowie der dazugehörigen Funktionsbeziehungen.

Bestand:

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Flächen für Wohnbebauung liegen in etwa 300 m Entfernung zur geplanten Sport- und Kulturhalle. Dazwischen liegt intensiv landwirtschaftlich genutztes Grün- bzw. Ackerland. Besondere Naherholungsfunktionen sind nicht vorhanden.

Vorbelastungen:

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Bahnhofstraße, die als Verbindungsstraße vom Ort Hurlach zur Bundesstraße B17 und zum Gewerbegebiet fungiert und durch die oberirdisch geführte Leitung der LEW.

Bewertung:

Sämtliche Wohnflächen weisen gegenüber der geplanten Sport- und Kulturhalle eine hohe Empfindlichkeit auf. Auch wenn eine Bebauung erst in ca. 300 m Entfernung erfolgt, kann durch Lärm- und Schadstoffimmissionen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine Minderung der Wohnqualität stattfinden.

- Die Wohnfunktion wird deshalb grundsätzlich mit hoch bewertet.

6.1.2.3 Schutzgut Landschaftsbild

Schutzziel:

Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft in ihrer natürlichen und kulturell geprägten Form.

Bestand:

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine völlig ausgeräumte, strukturarme Flur, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Vorbelastungen

Es bestehen folgende Vorbelastungen für das Landschaftsbild:

- die ausgeräumte, intensiv genutzten landwirtschaftliche Flächen
- oberirdisch geführte Stromleitung der LEW
- Zerschneidung durch die bestehende Verbindungsstraße zu B17 / Gewerbegebiet.

Bewertung:

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt anhand der empirisch abgesicherten Bewertungskriterien Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Vorbelastung:

Bewertung des Landschaftsbildes

Landschaftsbildeinheit	Vielfalt	Eigenart	Natur-nähe	Vorbe-lastung	Gesamtbe-wertung
Landwirtschaftlich intensiv genutztes Land	gering	gering	gering	mittel	gering

6.1.2.4 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzziel:

Erhaltung geschützter Kultur-, Bau-, Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Güter und ggf. deren Umgriff.

Bestand:

Im Planungsgebiet sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler bekannt. Sachgüter mit hohem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wert sind im Plangebiet, mit Ausnahme der Landwirtschaft, nicht vorhanden.

Vorbelastung:

Eine Vorbelastung liegt auf Grund der Bahnhofstraße und der Stromleitung der LEW vor.

Bewertung:

Im Plangebiet ist nur das Sachgut Landwirtschaft aufgrund der hohen Ertragsfunktion des Bodens von Bedeutung.

6.1.2.5 Schutzgut Tiere – Pflanzen

Schutzziel:

Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.

Bestand:

Schutzgebiete und sonstige Flächenausweisungen, wie Nationalparke, Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete bzw. Naturdenkmäler kommen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld weder vor noch sind sie geplant oder vorgeschlagen. Im Plangebiet auf der Niederterrasse befinden sich keine amtlich kartierten Biotope noch sind wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden.

Vorbelastung:

Eine gewisse Vorbelastung ist durch die betriebsbedingten Auswirkungen entlang der bestehenden Verbindungsstraße zwischen Hurlach und der Bundesstraße B 17 einschließ-

lich ihrer Barriereeffekte gegeben.

Bewertung:

Die Bewertung der Lebensräume leitet sich nach den Kriterien zeitliche und räumliche Wiederherstellbarkeit, Natürlichkeit, Arten- und Strukturdiversität, Gefährdung des Biotop-
typs und ihre Rolle im biotischen Funktionsgefüge ab.

Daraus ergibt sich folgende Bewertung des Lebensraumes im Untersuchungsgebiet:

Bewertung des Lebensraumes

Bewertung	Lebensraumtyp	Anmerkungen
gering	sonstige nicht biotopkartierte Hecken (Flurhecken) und Feldgehölze	kleinflächig, mittlere Entwicklungsdauer
	Einzelbäume	punktuell, mittlere Entwicklungsdauer
	ausgeräumte, intensiv genutzte Feldflur auf der Niederterrasse	überwiegende Grünland- bzw. Ackernutzung, keine seltenen Artvorkommen
nachrangig	Siedlungsflächen	naturfern, keine seltenen Arten

6.1.2.6 Schutzgut Boden – Wasser

Schutzziele:

- Sparsamer Bodenverbrauch durch Erhaltung gewachsener Böden mit besonderer Bedeutung für die natürliche Ertragsfunktion, die Speicher- und Reglerfunktion oder die Lebensraumfunktion.
- Erhaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate.

Bestand:

Der UR befindet sich auf einer Niederterrasse westlich des Lechs mit Böden, die sich für die intensive landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Grünland, eignen.

Vorbelastungen:

- Bodenversiegelungen in den Ortsrandbereichen
- Eintrag von Schadstoffen entlang der Verbindungsstraße zur B 17 / Gewerbegebiet
- Stoffeinträge durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung

Bewertung:

Für die Bewertung des Bodens werden die Ertragsfunktion, die Speicher- und Reglerfunktion sowie die Lebensraumfunktion untersucht:

Bewertung des Bodens

Raum	Ertragsfunktion	Speicher- und Reglerfunktion	Lebensraumfunktion
Niederterrasse	sehr hoch	hoch	gering

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das Grundwasser ist deutlich über 10m unter der Geländeroberkante.

6.1.2.7 Schutzgut Klima – Luft

Schutzziele:

- Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichs- und Schutzfunktion.
- Erhaltung der bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Kalt- / Frischluftströmungen).

Bestand:

Der Untersuchungsraum liegt im Klimabezirk der Donau-Iller-Lechplatten mit südwestlichen Windrichtungen. Für das Lokalklima sind die Acker- und Freiflächen auf der Niederterrasse für die bodennahe Kaltluftproduktion von Bedeutung.

Vorbelastung:

Vorbelastungen bestehen u. a. durch:

- Beeinträchtigungen der Luft im Bereich der Verbindungsstraße im wesentlichen durch Staub und Schadstoffe
- landwirtschaftliche Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung)

Bewertung:

Im Plangebiet ist das Lokalklima relevant. In Bezug auf Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen wird es als mittel bedeutsam eingestuft.

6.1.2.8 Schutzgüter – Wechselwirkungen

Innerhalb des Untersuchungsraum lassen sich die üblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern feststellen.

6.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.1.3.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung des Vorhabens

In der folgenden Tabelle sind diejenigen Vorhabensauswirkungen dargestellt, die beim gegenständlichen Vorhaben theoretisch zu Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

führen können und daher bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit betrachtet werden müssen.

Übersicht über die Vorhabensauswirkungen

Vorhaben	Auswirkungen auf die Schutzgüter						
	Men- schen	Tiere u. Pflan- zen	Boden	Wasser	Luft u. Klima	Land- schafts- bild	Kultur- u. sonst. Sachgü- ter
Versiegelung und Überbauung von Boden durch geplante Baukörper, Stellplätze und Zufahrtsflächen		X	X	X	X	X	
Erhöhung der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen im Bereich der Bahnhofstraße	X	X			X		X
Bau einer Sport- und Kulturhalle mit den jeweils zulässigen Gebäudehöhen						X	

6.1.3.2 Entwicklung der Umwelt bei der sog. „Nullvariante“

Bei einer Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme wird es mittelfristig, auf Grund der guten Ertragsfunktion der landwirtschaftlich genutzten Böden, zu keiner Nutzungsänderung innerhalb des Untersuchungsraumes kommen, so dass die Vorbelastungen grundsätzlich bestehen bleiben. Lediglich im Bereich der vorhandenen Verbindungsstraße ist auf Grund des allgemein zunehmenden Verkehrs mit einer Erhöhung der Belastung für die einzelnen Schutzgüter zu rechnen.

6.2 Sportplätze (Teil II)

6.2.1 Beschreibung des Planvorhabens

6.2.1.1 Angaben zum Standort

Der Teilbereich II befindet sich im östlichen Teil des Grundstückes mit der „neuen“ Fl.-Nr. 1239 der Gemarkung Hurlach. Er befindet sich etwa 450 m östlich des vorhandenen östlichen Ortsrandes von Hurlach, nördlich der Bahnhofstraße. Demnach befindet sich das Vorhabensgebiet gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Anbindung an die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnhofstraße ist gesichert.

6.2.1.2 Art des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich innerhalb der Sonderbaufläche für Sport- und Kulturzwecke um den Bereich für die Sport- und Spielflächen, d.h. in der Regel wird es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen handeln.

6.2.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Es ist davon auszugehen, dass der Bereich mit einer Größe von ca. 30.500 m² nahezu unversiegelt erhalten bleibt, lediglich die Erschließungswege zu den jeweiligen Sportplätzen sind befestigt denkbar. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen oder wassergebundene Flächen. Versiegelte Hartplätze können in Teilbereichen auch entstehen, wobei die unversiegelten Flächen den weitaus größeren Flächenanteil bilden werden.

6.2.1.4 Ziele des Umweltschutzes durch übergeordnete Fachplanungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Planbereich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen dargestellt. Das Anlegen von Streuobstwiesen ist östlich und südlich des Geltungsbereiches geplant. Darüber hinaus bestehen keine übergeordnete Planungen.

6.2.2 Schutzgüter

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes entspricht den Ausarbeitungen der Kapitel 6.1.2 und 6.1.3, da die Nutzungen der beiden Teilbereiche I und II (Sport- und Kulturhalle sowie Sportplätze) in engem Zusammenhang zueinander stehen, die Plangebiete in unmittelbarer Nähe zueinander liegen, der Umweltbestand identisch ist und somit der gleiche Untersuchungsraum als Basis der Untersuchungen gewählt wurde.

Die einzige zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter, vor allem des Landschaftsbildes, erfolgt durch notwendige Einzäunungen der einzelnen Spiel- und Sportflächen.

6.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen

Im Rahmen der Planung wurde für die Teilbereiche I und II im nördlichen und östlichen Bereich eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, im nördlichen, östlichen und südlichen Be-

reich sind Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Eine ausführliche Ausarbeitung der getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen erfolgte im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sport- und Kulturhalle“.

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen von Voruntersuchungen gab es noch eine Alternativvariante mit einer weiter östlich situierten Sport- und Kulturhalle, wobei allerdings die Erschließung der Anlage dann direkt von der Bahnhofstraße hätte erfolgen müssen und dies aus verkehrstechnischer Sicht nicht gewünscht wurde. Die generelle Lage zwischen Ort Hurlach und B 17 / Gewerbegebiet hat sich schon im frühen Stadium als sehr günstig erwiesen, so dass andere Standorte nicht weiter untersucht wurden.

6.5 Merkmale des verwendeten Verfahrens zur Umweltprüfung / Schwierigkeiten

Die Zunahme der Verkehrsbelastung für die Bahnhofstraße und somit auch für die Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Hurlach ist sehr wage formuliert, weil genauere Entwicklungszahlen nur sehr schwer abzuschätzen sind.


6.6 Maßnahmen des Monitoring



Es wird empfohlen zur Erfassung der Verkehrsströme eine Verkehrszählung im Bereich der Bahnhofstraße noch vor In-Kraft-Treten der Flächennutzungsplanänderung durchzuführen und dies genau 5 Jahre nach In-Kraft-Treten zu wiederholen, um somit die Entwicklung des Verkehrs (verursacht durch die Sport- und Kulturhalle) zu erfassen.

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Auf Grund der bisher dargestellten Untersuchung und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wird das geplante Vorhaben als umweltverträglich beurteilt.

7 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) S. 1 BauGB	am 28.09.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	am 09.11.2004
1. Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	vom 23.11.2004 bis 23.12.2004
2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	vom 21.01.2005 bis 21.02.2005
Billigungsbeschluss und Beschluss zur Vorentwurfsauslegung § 3 (1) BauGB	am 09.11.2004
Billigungsbeschluss und Beschluss zur Entwurfsauslegung § 3 (2) BauGB	am 11.01.2005
Bekanntmachung der Vorentwurfsauslegung nach § 3 (1) BauGB bei der Gemeindeverwaltung	am 19.11.2004
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB bei der Gemeindeverwaltung	am 13.01.2005
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 26.10.2004 nach § 3 (1) BauGB	vom 29.11.2004 bis 09.01.2005
Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 11.01.2005 nach § 3 (2) BauGB	vom 21.01.2005 bis 21.02.2005
Feststellungsbeschluss über die Entwurfssfassung vom 22.02.2005 in der Gemeinderatssitzung	am 22.02.2005
Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 22.02.2005 über die Entwurfssfassung vom 22.02.2005 in der Gemeinderatssitzung	am 26.04.2005
3. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	vom 28.04.2005 bis 03.06.2005
Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 18.04.2005 nach § 3 (2) BauGB	vom 28.04.2005 bis 03.06.2005
Erneuter Feststellungsbeschluss über die Entwurfssfassung vom 09.08.2005 in der Gemeinderatssitzung	am 09.08.2005
Bestätigung der Verfahrensvermerke	Hurlach, <i>30.9.2005</i>  (1. Bürgermeister Böhm)

<p>Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nach § 6 Abs. 5 BauGB</p> <p>Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.</p>	<p>am <u>09.12.2005</u></p> <p>Hurlach, <u>30.9.2005</u></p> <p></p> <p>.....</p> <p>(1. Bürgermeister Böhme)</p>
<p>Planer: Planungsbüro LARS consult GmbH, Memmingen</p>	<p>Memmingen, <u>01.09.05</u></p> <p></p> <p>.....</p> <p>(Unterschrift)</p>

8 Lageplan des Änderungsbereiches 1

9 Anlage: Auswahl des Standortes einer Sport- u. Kulturhalle

Gemeinde Hurlach

Anlage zur Auswahl des Standortes einer Sport- und Kulturhalle mit Sportanlagen



**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**
Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.:08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

Auftraggeber : **Gemeinde Hurlach**
Poststraße 4
86857 Hurlach

vertreten durch:
Herrn 1. Bürgermeister Böhm

Auftragnehmer : **LARS consult GmbH**
und Verfasser **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@mm.lars-consult.de
www.lars-consult.de

Bernd Munz, Dipl. Geograph
Uwe Weißfloch, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Gegenstand : **Auswahl des Standortes einer**
Sport- und Kulturhalle mit Sportanlagen

Ort, Datum : Memmingen, 14.01.2005

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Beschreibung des Vorhabens	1
3	Standortmöglichkeiten.....	2
4	Wertungskriterien	3
5	Standortwertung.....	4
6	Zusammenfassung und Empfehlung.....	7

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Hurlach verfügt zur Zeit im nördlichen Ortsbereich über einen Sport- sowie einen Bolzplatz mit kleinem Vereinsheim, welches überwiegend vom örtlichen Sportverein SV Hurlach genutzt wird. Die Sportanlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und den gewünschten breitgefächerten sportlichen Bedürfnissen der Bürgerschaft der Gemeinde.

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es keine größeren Veranstaltungsräume bzw. eine multifunktionale Sport- und Kulturhalle, die von den unterschiedlichsten Vereinen genutzt werden könnte.

Daher hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Hurlach dazu entschlossen, eine Sport- und Kulturhalle mit entsprechenden Sportanlagen neu zu errichten.

Die in Auftrag gegebene Standortuntersuchung soll dazu beitragen, innerhalb des Gemeindegebietes eine langfristig dazu geeignete Fläche zu finden, um somit die Grundlage für die weitere planerische Vorgehensweise zu schaffen.

2 Beschreibung des Vorhabens

Das Planvorhaben umfasst eine multifunktionale Sport- und Kulturhalle mit einer überbauten Grundfläche von ca. 1.500 m². Darin enthalten sind neben einer Halle mit einer Grundfläche von ca. 800 m² und einem umbauten Raum von ca. 6.000 m³, einem Gymnastik- und Kraftraum sowie einem Schulungsraum noch Umkleidemöglichkeiten mit den entsprechenden Sanitärräumen, Abstell- und Geräteräumen sowie Technikräumen.

Zusätzlich zur Sport- und Kulturhalle sind zwei große Fußballplätze (ca. 110m x 70m), ein Nebenplatz (ca. 70m x 40m), ein Tennisplatz (ca. 35m x 20m) sowie ein Beachvolleyballfeld vorgesehen.

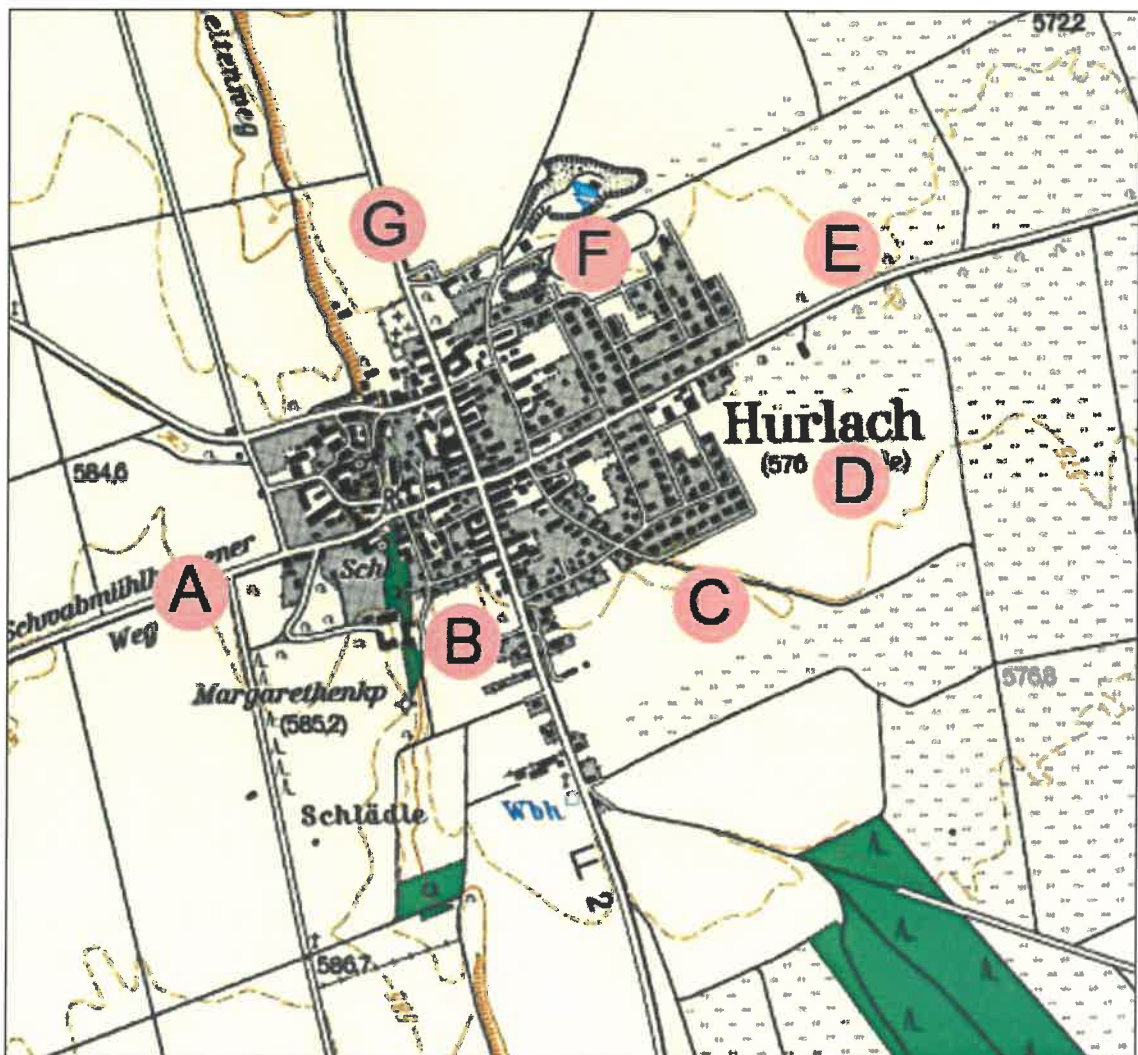
Darüber hinaus sind Flächen für die notwendigen Stellplätze der Sport- und Kulturanlagen zu berücksichtigen. Somit wird insgesamt ein Areal von etwa 35.000 m² für das Planvorhaben benötigt.

3 Standortmöglichkeiten

Innerhalb des Gemeindegebietes sind insgesamt sieben Bereiche denkbar, die prinzipiell für die Errichtung einer Sport- und Kulturhalle mit entsprechenden Sportanlagen (vgl. 2) in Frage kommen könnten:

- A. Hochterrasse oberhalb der Hangkante, am westlichen Ortsrand
- B. Südlich des Ortskerns, westlich der Iglinger Straße
- C. Südöstlich des Ortsrandes, in etwa 100 m Entfernung zur Wohnbebauung
- D. Östlich des Ortsrandes, in etwa 100 m Entfernung zur Wohnbebauung
- E. Nördlich der Bahnhofstraße, zwischen Ortsbereich und Gewerbegebiet
- F. Bestehendes Sportgelände im Norden
- G. Nördlich des Ortes

Karte: Lage der Standortmöglichkeiten



4 Wertungskriterien

Zur analytischen Vergleichbarkeit der potentiellen Standortflächen wurden nachfolgende Kriterien zur Untersuchung festgelegt:

- Vorbelastung
im Sinne bereits bestehender Sportanlagen, Vereinsheime, etc.
- Altlasten
die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt bzw. darüber hinaus allgemein bekannt oder mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.
- Erschließung
der potentiellen Fläche direkt von einer übergeordneten Straße aus bzw. über verkehrsberuhigte Wohngebiete ohne notwendige bauliche Maßnahmen oder nur in Zusammenhang mit neuen kostenintensiven Erschließungsmaßnahmen.
- Immissionen
die von dem geplanten Vorhaben ausgehen und die das geplante Vorhaben beeinträchtigen können (vor allem in Form von Lärmbelästigung durch an- und abfahrenden Verkehr, Spielbetrieb der Sportanlagen, Veranstaltungen in der Halle und im Freien)
- Ortsrand
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind bestimmte Bereiche als wichtige Begrenzungen für bauliche Entwicklungen und optisch wertvolle Ortsränder dargestellt.
- Freizuhaltende Grünflächen und Biotope
die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als von Bebauung freizuhaltende Flächen dargestellt sind
- Erweiterungspotential
der Fläche für spätere Nutzungserweiterungen oder veränderte Nutzungsansprüche

5 Standortwertung

Unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben unter Punkt 2 und der Wertungskriterien unter Punkt 4 werden die unter Punkt 3 bezeichneten prinzipiellen Standortmöglichkeiten nachfolgend auf ihr Eignungspotential hin untersucht.

A. Hochterrasse oberhalb der Hangkante

Eine Vorbelastung im Sinne von vorhandenen Sportanlagen ist nicht gegeben, Atlanten sind derzeit für den Bereich nicht bekannt. Die Erschließung einer Halle mit Sportanlagen würde allerdings immer über den Altortbereich von Hurlach erfolgen müssen, da sich der Standort oberhalb der Hangkante befindet. Die Sportstätten würden zwar an ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Mischgebiet grenzen, dennoch können die von der Anlage ausgehenden Lärmemissionen für die benachbarten Wohnbereiche störend wirken. Der Ortsrand oberhalb der Hangkante ist im Flächennutzungsplan als besonders schützenswert dargestellt und es sollte daher von weiterer Bebauung abgesehen werden. Eine mögliche Halle mit Sportanlagen würde somit einen sehr starken Eingriff in diese Ortsrandbereiche darstellen. Ebenso könnten, je nach detailliertem Standort, Biotope im südlichen Bereich der Hochterrasse von einer solchen Anlage betroffen sein. Erweiterungspotentiale sind in ausreichendem Maße gegeben.

B. Südlich des Ortskerns

Eine Vorbelastung im Sinne von vorhandenen Sportanlagen ist nicht gegeben, Atlanten sind derzeit für den Bereich nicht bekannt. Die Erschließung für den Fahrverkehr dieser Flächen müsste über die Iglinger Straße von Süden her erfolgen, was für den Verkehr aus Richtung Norden mit Umwegen verbunden wäre. Im Zusammenhang mit auftretenden Emissionen (vor allem durch Lärm) wären Wohnbereiche betroffen, die sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsbereiche befinden. Laut Darstellungen des Flächennutzungsplanes wären von Bebauung freizuhaltende Ortsrandbereiche und Grünzüge sehr stark von einer solchen baulichen Maßnahme betroffen. Erweiterungspotential würde in Nord-Süd-Richtung vorhanden sein, westlich wird das Gebiet durch die Hangkante, östlich durch die Bebauungen entlang der Iglinger Straße begrenzt.

C. Südöstlich des Ortsrandes

Eine Vorbelastung im Sinne von vorhandenen Sportanlagen ist nicht gegeben, Atlanten sind derzeit für den Bereich nicht bekannt. Die Erschließung müsste entweder über eine neue Straße von der Iglinger Straße aus erfolgen oder über Wohngebiete am südlichen Ortsrand von Hurlach. Da auf Grund mehrerer amtlich kartierter Bodendenkmäler und der Nähe des Landschaftsschutzgebietes eine mögliche bauliche Anlage in relativer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung liegen müsste, muss von einem erhöhtem Konfliktpotential bzgl. auftretender Emissionen ausgegangen werden. Erhaltenswerte Ortsrandbereich wären nicht betroffen, da der Bereich als Entwicklungspotential der Gemeinde im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Das Landschaftsschutzgebiet im Süden könnte indirekt vom möglichen Standort einer Halle mit Sportanlagen betroffen sein. Erweiterungspotential wäre in ausreichendem Maße vorhanden.

D. Östlich des Ortsrandes

Eine Vorbelastung im Sinne von vorhandenen Sportanlagen ist nicht gegeben, Atlanten sind derzeit für den Bereich nicht bekannt. Eine Erschließung müsste entweder über die nördlich gelegene Bahnhofstraße oder durch angrenzende Wohngebiete erfolgen. Immissionskonflikten muss baulich entgegengewirkt werden, da die bauliche Anlage in relativer Nähe zu den östlichen Wohngebietes des Ortes liegen würde. Schützenswerte Ortsränder und von Bebauung freizuhalten Grünbereiche wären nicht betroffen, laut Flächennutzungsplan soll eine weitere bauliche Entwicklung von Hurlach auch in Richtung Osten erfolgen, was wiederum Immissionskonflikte hervorrufen könnte. Erweiterungspotential wäre gegeben.

E. Nördlich der Bahnhofstraße

Eine Vorbelastung im Sinne von vorhandenen Sportanlagen ist nicht gegeben, Atlanten sind derzeit für den Bereich nicht bekannt. Die Erschließung der baulichen Maßnahme wäre direkt, ohne die Notwendigkeit eines kostenintensiven Straßenbaus, über die Bahnhofstraße, der Verbindungsstraße zwischen Ortsbereich und Gewerbegebiet an der B17, gewährleistet. Mit Immissionsproblematiken ist auf Grund der Entfernung von ca. 300 m zum nächsten Wohngebiet nicht zu rechnen. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang erklärt, dass eine Erweiterung der Wohnbebauung nach Osten nur noch um eine weitere Bauparzelle erfolgen soll. Schützenswerte Ortsränder und von Bebauung freizuhalten Grünbereiche wären nicht betroffen. Erweiterungspotential wäre gegeben. Bei dem möglichen Standort nördlich der

Bahnhofstraße handelt es sich um die einzige Fläche aller Standortalternativen, die nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens im Eigentum der Gemeinde Hurlach ist.

F. Bestehendes Sportgelände

Das bestehende Gelände würde sich prinzipiell sehr gut für eine Erweiterung eignen, da ein Teil der benötigten Sportanlagen bereits vorhanden wäre. Allerdings ist die Fläche westlich der bestehenden Sportplätze im Flächennutzungsplan mit Altlasten gekennzeichnet. Die Erschließung der Anlagen wäre verkehrstechnisch bereits gegeben. Es muss allerdings mit hohem Konfliktpotential bzgl. auftretender erhöhter Emissionen zu nahegelegener Wohnbebauung gerechnet werden. Schützenswerte Ortsränder bzw. Grünstrukturen wären von einer Erweiterung nicht betroffen. Der unter Punkt 2 aufgeführte Flächenbedarf für die geplante Sport- und Kulturhalle mit Sportanlagen ist jedoch im Bereich der bestehenden Sportanlage nicht gegeben.

G. Nördlich des Ortes

Eine Vorbelastung im Sinne von vorhandenen Sportanlagen ist nicht gegeben, Altlasten sind derzeit in der östlich gelegenen ehemaligen Kiesgrube amtlich kartiert. Eine Erschließung wäre über die Meitinger Straße (LL2) gegeben. Mit Immissionskonflikten muss gerechnet werden, da sich im südlich angrenzenden Mischgebiet auch Wohnnutzungen befinden. Darüber hinaus könnten die Emissionen der in diesem Bereich ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe zu Belästigungen des Sportbetriebes führen. Da es sich bei dem vorhandenen nördlichen Ortsrand um laut Flächennutzungsplan von Bebauung freizuhalten Flächen handelt, wäre eine Beeinträchtigung dieser durch die bauliche Maßnahme nicht zu vermeiden. Freizuhalten Grünzüge und Biotope wären nicht betroffen. Erweiterungspotential ist zwar prinzipiell vorhanden, allerdings könnte es auf Grund der vorhandenen ausgesiedelten landwirtschaftlichen Höfe zu Einschränkungen kommen. Ferner ist dieser Bereich vor allem für Aussiedlungen landwirtschaftlicher Hofstellen vorgesehen.

6 Zusammenfassung und Empfehlung

Da das Kriterium der Vorbelastung durch bereits vorhandene Sportanlagen, auf Grund der Größe der geplanten neuen Anlage mit ihren unterschiedlichen Anforderungen an eine Sport- und Kulturhalle und den jeweiligen Freisportanlagen (vgl. Punkt 2), als nachrangig angesehen werden kann, erfüllt lediglich der Bereich „Nördlich der Bahnhofstraße“ alle unter Punkt 4 aufgeführten Wertungskriterien.

Zusammenfassend spricht folglich für diesen Standort:

- Keinerlei Vorbelastung durch bekannte oder zu erwartende Altlasten
- Kostengünstige Erschließung durch die Bahnhofstraße, welche die Verbindungsstraße vom Ortsbereich zum Gewerbegebiet an der B17 ist. Wohngebiete oder sonstige schützenswerte Bereiche sind somit nicht unmittelbar betroffen.
- Von der Anlage ausgehende Emissionen durch an- bzw. abfahrenden Kfz-Verkehr, durch den Sportbetrieb im Freien, durch Veranstaltungen und Feste in der Halle bzw. im Freien, stellen keine Belastung für die 300 m entfernte Wohnbebauungen dar. Somit sind kostenintensive Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig.
- Schützens- und erhaltenswerte Ortsrandbereiche sind von der Anlage nicht betroffen.
- Von Bebauung freizuhalten Grünzüge bzw. Biotope sind auf Grund der Lage in intensiv landwirtschaftlich geprägter Flur nicht vorhanden.
- Erweiterungspotential ist in ausreichendem Maße nach Norden, Osten und Westen gegeben.
- Die beschriebene Fläche (Fl.-Nr. 1239) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hurlach. Da das Flurbereinigungsverfahren im Gemeindegebiet vor kurzem erst abgeschlossen worden ist, sind die Möglichkeiten an Flächen heranzukommen, die sich in Privateigentum befinden, für die Gemeinde zur Zeit sehr begrenzt. Dies bedeutet, dass der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nur äußerst schwierig zu realisieren wäre.

Als Ergebnis der vorliegenden Untersuchung wird der Gemeinde Hurlach empfohlen, die geplante Sport- und Kulturhalle mit erforderlichen Sportanlagen am Standort „Nördlich der Bahnhofstraße“ zu errichten.