

Gemeinde Hurlach

8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Umweltbericht



**Vorhabens-
träger** : **Gemeinde Hurlach**
Verwaltungsgemeinschaft Igling
Unteriglinger Str. 37
86859 Igling
Tel.: 08248 / 9697-0
Fax.: 08248 / 9697-40
Email: info@vg-igling.de
www.hurlach.de

vertreten durch:
Herrn Bgm. Wilhelm Böhm

**Auftragnehmer
und Verfasser** : **LARS consult GmbH**
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

Dipl. Geogr. Bernd Munz – Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer – Stadtplaner -
Dipl.-Ing. (TU) Nicole Hamzi

Gegenstand : **8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem
Landschaftsplan**

Ort, Datum : Memmingen, 04.09.2012

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
1.1	Art des Vorhabens	3
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne.....	4
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.1	Klima und Lufthygiene.....	6
2.2	Lärm	7
2.3	Boden und Geomorphologie	8
2.4	Grundwasser	10
2.5	Oberflächen- und Niederschlagswasser	11
2.6	Flora und Fauna	11
2.7	Landschaftsbild.....	12
2.8	Erholungseignung	14
2.9	Kultur- und Sachgüter	14
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	17
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	17
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	18
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7	Maßnahmen zur Überwachung.....	19
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Bebauungsplans „Salzlager“- ohne Maßstab	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem 7. Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der zu ändernden Fläche	4
Abbildung 3: Auszug aus dem BayernViewer-Denkmal	14

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes.....	21

1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Flächennutzungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Er bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

1.1 Art des Vorhabens

Die Gemeinde Hurlach plant im nördlichen Gemeindegebiet zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gemeinbedarfsflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Salzlager“. Zielsetzung ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB für die Errichtung eines interkommunal genutzten Salzlagers der Gemeinden Obermeitingen, Igling und Hurlach sowie langfristig die Errichtung eines Bauhofs der Gemeinde Hurlach. Das geplante Gemeinbedarfsgebiet schließt an den momentanen Ortsrand, mit dem landwirtschaftlichen Gebäude bestandenem Grundstück auf der Flurnummer 405 im Süden, an. Das geplante Gebiet für den Gemeinbedarf liegt innerhalb des im 7. Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches der Flächen für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan soll deshalb in diesem Bereich durch die 8. Änderung im Parallelverfahren angepasst werden.

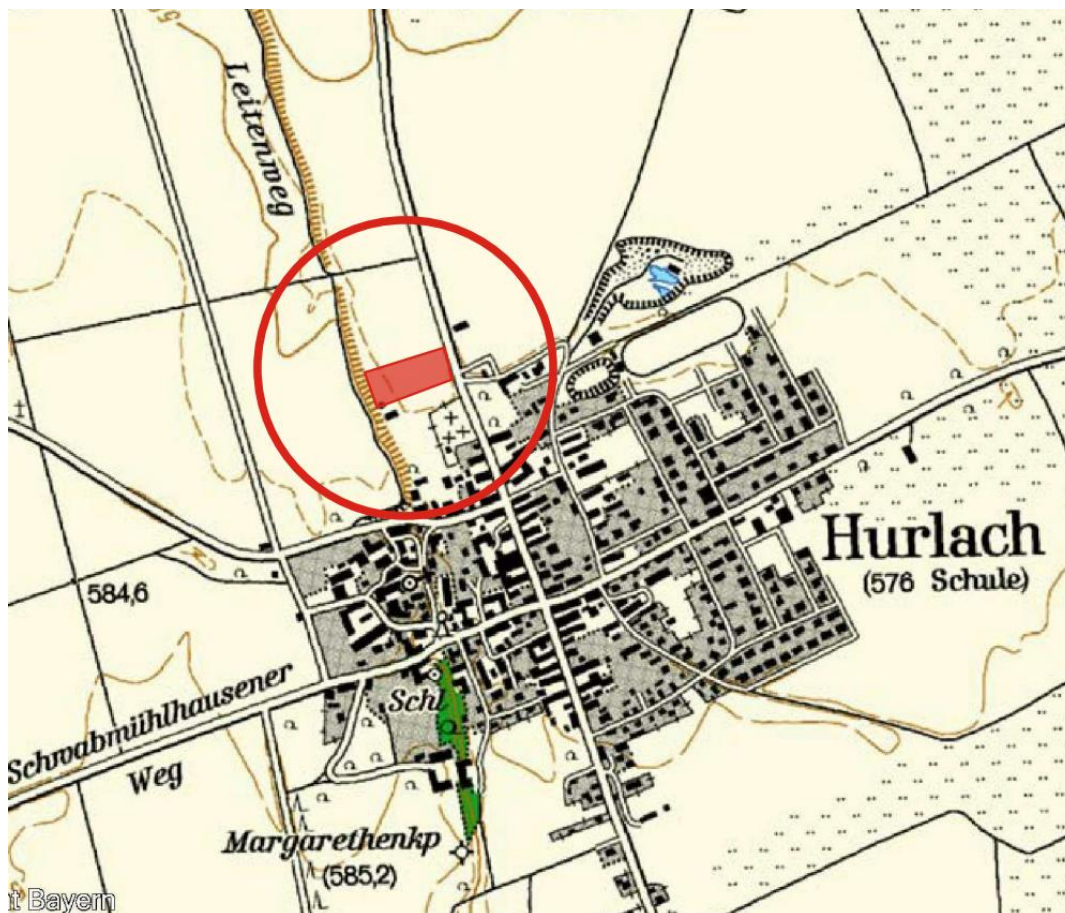
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha. Das Gebiet liegt im Norden der Gemarkung Hurlach auf der Flur-Nr. 407. Angrenzend befindet sich eine Fläche mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Süden und etwas weiter entfernt eine landwirtschaftliche Lagerhalle im Norden.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die extensiv genutzte Fläche einer mit Halbtrockenrasen bestandenem Hangkante und im Osten an die Meitinger Straße.

1.1.1 Angaben zum Standort, Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der weitgehend ebene Änderungsbereich grenzt im Osten an die Meitinger Straße. Der Änderungsbereich liegt in der näheren Ortsrandlage und wird derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese unterzogen (ca. 9820 m²).

Abbildung 1: Übersichtslageplan 8. Änderungsbereich „Salzlager“- ohne Maßstab



1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz wurden im vorliegenden Fall in erster Linie die fachlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern, des Regionalplans München, des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Landsberg am Lech sowie des 7. Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hurlach berücksichtigt. Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Der Änderungsbereich ist im 7. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Fläche des Änderungsbereiches von ca. 9.820 m² wird durch die 8. Flächennutzungsplanänderung in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem 7. Flächennutzungsplan



Rot gestrichelt: Vorgesehener Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Im 7. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hurlach sind die wesentlichen Inhalte der o. g. Fachplanungen zusammenfassend dargestellt. Im Wesentlichen wird für das Plangebiet der Aufbau einer Pflanzung entlang der Straßen und Wege im Osten dargestellt. Außerdem soll ein Grünzug mit Halbtrockenrasen im Hangkantenbereich auf dem angrenzenden Grundstück (Rot – Gelb gestrichelt) mit der Flurnummer 406 erhalten werden

Weitere fachplanerische Inhalte, die den Änderungsbereich betreffen sind nicht gegeben.

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen weder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet, etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Auch im näheren Umfeld sind solche Gebiete nicht vorhanden. Nut-

zungsbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten.

Nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (veröffentlicht im BayernViewer-Denkmal) liegen keine Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend erfolgt die Bestandsaufnahme sowie Beurteilung der Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umfang um das Vorhabensgebiet gewählt.

Im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Salzlager“ werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund der höheren Detailschärfe wesentlich umfangreicher abgehandelt. Dieser genauere Kenntnisstand wurde auch in den vorliegenden Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

2.1 Klima und Lufthygiene

2.1.1 Bestand

Hauptwindrichtung im Gemeindegebiet von Hurlach ist West bis Süd-West, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7°C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 850 mm/Jahr (im nördlichen Gemeindegebiet) bis 950 mm/Jahr (im südlichen Gemeindegebiet).

Da der weit überwiegende Teil des Änderungsbereiches einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen wird, sind diese Bereiche als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind höhere Schadstoffbelastungen durch lokale Emittenten (Industrie- und Gewerbebetriebe) oder auch Verkehrsemissionen nicht bekannt. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind jedoch Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen. Zusammenfassend betrachtet kommt dem Änderungsbereich nur eine „geringe“ Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ zu.

2.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der zu erwartenden Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Die genannten Auswirkungen erreichen insgesamt jedoch keine planungsrelevante Intensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ausweisung der Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht nennenswert aus, da mit der Anlage einer Salzlagerfläche und mit der Errichtung eines Bauhofs (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden. Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche z.T. zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse v.a. für den angrenzenden Ort, sind jedoch nicht zu erwarten. Die Zufuhr von Frischluft in die Siedlungsgebiete ist auch weiterhin möglich.

Zusammenfassend betrachtet liegen nur „geringe“ planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene vor.

2.2 Lärm

2.2.1 Bestand

Hinsichtlich Lärm weist der Änderungsbereich nur eine relativ geringe Vorbelastung auf. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen liegen nur in relativ geringem Umfang durch die angrenzende Meitinger Straße vor. Die etwa eineinhalb Kilometer östlich des Plangebietes verlaufende B 17 ist jedoch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Verlärmung des Gebietes in diesem Zusammenhang ebenfalls zu erwähnen. Die Verlärmung führt auch unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte zumindest subjektiv zu einer Beeinträchtigung des nördlichen Ortsrandes. Allerdings ist aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung (West bis Süd-West) nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Jedoch wird die Fläche durch die spätere voraussichtliche Nutzung als Salzlager und Betriebshof nicht durch von außen kommende Lärmimmissionen beeinträchtigt.

2.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Plangebiets kann es zu Beeinträchtigungen durch Baulärm kommen, die aber nur vorübergehenden Charakter besitzen. Insgesamt ist die Intensität dieser Auswirkungen als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Gebietes als Gemeinbedarfsfläche verbundenen Lärmemissionen (anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das nutzungsbedingt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer als Salzlagerfläche genutzten verbundenen Lärmemissionen (Verladefahrzeugbetrieb, LKW-Betrieb etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch sicherlich nicht als erheblich zu bezeichnen.

Damit sind mit der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche nur sehr „geringe“ Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu erwarten.

2.3 Boden und Geomorphologie

2.3.1 Bestand

Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht sind die Verhältnisse im Plangebiet folgendermaßen zu beschreiben (Datengrundlage: Geofachdatenatlas unter www.bis.bayern.de sowie Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan):

Den geologischen Untergrund des Änderungsbereiches bilden würmeiszeitliche Niederterrasenschotter. Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hurlach sowie der standortkundlichen Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (www.bis.bayern.de) ist der Boden im Änderungsbereich als Parabraunerde mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe anzusprechen. Diese für die postglazialen Terrassen des Lechtals typischen flachgründigen, lehmigen Schotterböden sind an der Oberfläche schwach kiesig, sandig-tonig oder tonig-lehmig ausgebildet und von sandigen, schwach schluffigen Kiesen unterlagert.

Hinsichtlich ihrer Speicher- und Reglerfunktion sind die Böden demnach von „geringer bis mittlerer“ Bedeutung.

Entsprechend den Aussagen der Bodengütekarte von Bayern, Kartenblatt Nr. 29 Augsburg – Süd, Maßstab 1:100.000 weisen die Böden im Änderungsbereich geringe Ertragsmesszahlen zwischen 30 und 39 auf. Durch die derzeitige auch ackerbauliche Nutzung im

Plangebiet wird auch eine „mittlere“ Bewertung vertretbar.

Grundsätzlich besitzen die überwiegend flachgründigen Schotterböden des Plangebietes aufgrund der besonderen Standortbedingungen zwar ein relativ hohes Standortpotenzial bezüglich ihrer Lebensraumfunktion (insbesondere als Standort für Trocken- und Magerbiotope). Im vorliegenden Fall werden die betroffenen Flächen jedoch (trotzt der nur mäßigen Ertragsfunktion) einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen, so dass die Lebensraumfunktion der betroffenen Böden maximal als „mittel“ zu bewerten ist.

2.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung bei der Umsetzung der Gemeinbedarfsfläche sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung zu nennen. Bei Beachtung des Bodenschutzes werden max. „mittlere“ Auswirkungsintensitäten in diesem Schutzgut erwartet

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertragsfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt jedoch nur für die überbauten / versiegelten Flächenanteile. Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Änderungsbereiches sind die Auswirkungen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als „gering“ bis „mittel“ zu bewerten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (GRZ = 0,6).

Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Änderungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster etc. für Stellplätze und Zufahrten, vgl. Punkt 8.4. der Satzung). Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Böden z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet sind die Auswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Boden damit als maximal „mittel“ einzustufen.

2.4 Grundwasser

2.4.1 Bestand

Entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand steht das Grundwasser in der Gemeinde in ca. 9 m Tiefe an. Grundsätzlich sind die hydrologischen Verhältnisse durch die mächtigen grundwasserleitenden Schotter der Niederterrasse geprägt. Das Grundwasser fließt in nordöstlicher Richtung auf den Lech zu.

Konkrete Aussagen über die Qualität des Grundwassers sind mangels entsprechender Informationen nicht möglich. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schad- oder Nährstoffwerte bzw. hygienische Probleme sind jedoch aufgrund der überlagerten Deckschichtenmächtigkeiten von ca. 9 m nicht zu erwarten.

2.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Änderungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht vollständig auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die Versiegelung einzelner Flächen anzuführen. Durch Maßnahmen zur Erfüllung der Versickerungspflicht von Regenwasser wird dies jedoch minimiert. Beide Wirkungspfade sind durch die voraussichtlich geringe Versiegelung der geplanten Gemeinbedarfsfläche und u. a. aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstandes aber nicht als erheblich einzustufen. Außerdem wird durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung die Gefahr von Nährstoffeinträgen in das Grundwasser reduziert.

Zusammenfassend betrachtet sind demnach nur „geringe“ projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

2.5 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Im Projektgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch sind entsprechend den Angaben des „Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (veröffentlicht durch das Bayerische Landesamt für Wasserwirtschaft im Internet unter <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>) keine innerhalb der Änderungsbereiche gelegenen Flächen als „Überschwemmungsgebiete“ bzw. „wassersensible Bereiche“ anzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den gesetzlichen Vorgaben vollständig auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Negative Auswirkungen ergeben sich demnach durch die Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut „Oberflächen- und Niederschlagswasser“ nicht.

2.6 Flora und Fauna

2.6.1 Bestand

Wie bereits in Kap. 1.1.1 beschrieben, wird der gesamte Bereich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese unterzogen und ist demnach aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Entlang der Meitinger Straße auf dem Wiesenrandstreifen ist die Artenzusammensetzung der Wiese reichhaltiger als auf der übrigen Fläche. Dennoch ist auch dieser Bereich als verhältnismäßig artenarm einzustufen. Am nördlichen Rand des Plangebietes zu der bereits bestehenden Lagerhalle befindet sich ein teilversiegelter Weg.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasste Flächen oder auch nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz oder gar europäischem Recht (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) geschützte Flächen liegen im Geltungsbereich nicht vor. Im ABSP für den Landkreis Landsberg am Lech werden für das Projektgebiet ebenfalls keine Aussagen getroffen.

2.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste baubedingte Auswirkung der geplanten Nutzungsänderung sind die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Wiese als klimatisch ausgleichende Bodendeckschicht innerhalb des Projektgebietes zu nennen. Da die Inanspruchnahme

des Lebensraumes Intensivgrünland als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität zu bewerten ist, stellt die Beseitigung der Wiese einen Eingriff mit geringer Eingriffsintensität dar.

Darüber hinaus kann es während der Bauarbeiten grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume durch das Abschieben des Oberbodens sowie den zusätzlichen Baustellenverkehr kommen (temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen). Davon betroffen sind jedoch ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen von geringer ökologischer Wertigkeit, so dass diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich einzustufen sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Habitatstrukturen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen (aus der Salzlagerung und anderer Nutzungen oder auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) sind als geringfügige Beeinträchtigung anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen künftig eine höhere Habitatvielfalt als im momentanen Zustand entsteht.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der geplanten Nutzungsänderung der Planfläche überwiegend „geringe“ Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.7 Landschaftsbild

2.7.1 Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon ob diese natürlichen Ursprungs sind oder – im Laufe der Zeit – von Menschenhand geschaffen wurden (Kulturlandschaft).

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie die angrenzende Hangkante und die Lagerhalle auf dem Nachbargrundstück geprägt. Als einzige landschaftsbildprägende Elemente sind ein freistehender Einzelbaum und die angrenzende Hangkante im Westen zu nennen. Wesentliche andere landschaftsbildprägende Elemente (naturnahe Biotopflächen, Wälder und Feldgehölze) liegen nicht vor.

Demnach kommt dem Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ eine „geringe“ Bedeutung zu.

2.7.2 Auswirkungen

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Flächennutzungsänderung, die grünordnerischen Maßnahmen, wie im Bebauungsplan „Salzlager“ festgesetzt zu berücksichtigen.

Baubedingte Auswirkungen

Die geplante, relativ geringfügige Bebauung des Änderungsbereichs wirkt sich nicht nennenswert auf das Landschaftsbild im Norden von Hurlach aus, da ausschließlich Bereiche mit geringer Bestandsbewertung betroffen sind. Im Zuge der Bebauung des Gebietes mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt.

Die baubedingte Eingriffsintensität im Hinblick auf das Landschaftsbild ist demnach relativ „gering“.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Schaffung von Blickbezügen zu den neuen Baukörpern. Auch in diesem Zusammenhang ist auf die positiven Auswirkungen von grünordnerischen Maßnahmen und der sonstigen Festsetzungen, wie im Bebauungsplanentwurf aufgeführt, hinzuweisen. Mit Umsetzung dieser Vorgaben werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert bzw. entstehen neue, naturnahe Landschaftsbildelemente, so dass eine gute Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschaftsbild sichergestellt wird. Die zu erwartenden betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Bebauung sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität zu vernachlässigen. Zu erwähnen ist, dass die Blickbeziehung von Norden kommend in Richtung Kirche in Abhängigkeit von der Situierung und Höhenentwicklung der neuen Gebäude eingeschränkt werden kann.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild nur „geringe“ bis maximal „mittlere“ Auswirkungen verbunden.

2.8 Erholungseignung

2.8.1 Bestand

Der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich ist bezüglich der Erholungseignung tendenziell eher von geringer Bedeutung (Fehlen von Erholungsinfrastruktur). Die nahe der Gemeinbedarfsfläche verlaufende Meitinger Straße mit ihrem Radweg wird jedoch von Spaziergängern und Radfahrern für die Naherholung genutzt.

2.8.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der geplante Änderungsbereich liegt zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und damit innerhalb des an die Ortschaft angrenzenden bebauten Freiraums, allerdings sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung weder besondere Infrastruktureinrichtungen für die Erholung betroffen, noch kommt es zu Unterbrechungen bestehender Wegebeziehungen. Mit der Nutzungsänderung des überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebietes sind demnach nur „geringe“ Auswirkungen auf die Erholungseignung verbunden.

2.9 Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestand

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen weder Baudenkmäler noch Sachgüter vor (landwirtschaftliche Nutzflächen sind in diesem Zusammenhang nicht als Sachgut anzusehen). Gemäß den Angaben des Bebauungsplan-Entwurfes (Ziff. 6 unter C - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) ist im Plangebiet mit archäologischen Funden (aus der frühen Bronzezeit bis zum frühen Mittelalter zu rechnen. Innerhalb sowie im näheren Umgriff des Plangebietes sind im BayernViewer-Denkmal folgende Bodendenkmäler im Weiteren Umgriff des Änderungsbereiches aufgeführt:

Abbildung 3: Auszug aus dem BayernViewer-Denkmal



Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Via Claudia an, welche als „Teilstück einer Straße der Römischen Kaiserzeit“ als Bodendenkmal Nr. D-1-7830-0163 verzeichnet ist. Diese Strecke stellte in römischer Zeit eine wichtige Verbindung dar. Im Nahbereich von römischen Straßen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Siedlungsbefunde, Bestattungen sowie Materialentnahmegruben zu vermuten. Daher ist in diesem Fall vor jeglichen Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

2.9.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da nicht unmittelbar mit dem zu Tage treten von Bodendenkmälern gerechnet werden muss, sind die Auswirkungen der geplanten Flächennutzungsänderung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als „mittel“ einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung das Projektgebiet auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Eine Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf und damit eine Bebauung entfällt in diesem Fall. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion) unterbleiben auch die Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen negativen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser etc.). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Zielsetzungen der Sicherstellung des Bedarfes an Gemeinbedarfsflächen für den dörflichen Eigenbedarf nicht erfolgen könnten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt die auch in dem vorliegenden Bebauungsplan für die Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen werden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Begrenzung der GRZ, Pflanzgebote) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung der GRZ, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster etc.) im Bereich der Stellplätze und Zufahrten Der Oberboden wird im Rahmen der Erschließung gesondert abgetragen, zwischengelagert und im Bereich der öffentlichen Grünflächen (oder auf anderen geeigneten Flächen) wieder aufgetragen. Abgrabungen und Anschüttungen sind unzulässig. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der ursprüngliche Geländeverlauf wieder herzustellen.
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau der Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nach den fachlichen Vorgaben auf dem Baugrundstück (geeignete Flächen wie z. B. Sickermulden, Rigolen etc.).
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsfläche) sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen auf dem Grundstück; entlang der nördlichen Grenze und der Meitinger Straße sind Einzelbäume zu pflanzen)
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen) Bei eventuellen Fassadengestaltungen von Baukörpern sind ortsfremde Materialien und Verkleidungen (Metall) nicht zulässig Thuja-Hecken sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht erlaubt
Kultur- und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Da im Änderungsbereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, dürfen Erdingriffe nicht ohne die Hinzuziehung des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist aber die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren, auf das hier verwiesen wird. Mit den festgelegten Maßnahmen können die erwarteten Eingriffe in die Schutzgüter jedoch soweit kompensiert werden, dass keine erheblichen Auswirkungen in den Schutzgütern verbleiben.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB für die Errichtung eines interkommunal genutzten Salzlagers der Gemeinden Obermeitingen, Igling und Hurlach sowie langfristig die Errichtung eines Bauhofs der Gemeinde Hurlach wurde als Zielsetzung formuliert. Als eine alternative, wirtschaftliche Erschließungsvariante wurde im nordöstlichen Gemeindegebiet nördlich des Sportplatzes die Fläche auf der Fl.Nr. 292/6 untersucht. Aufgrund der avisierten interkommunalen Nutzung ist die Fläche, welche nur über die Kustererstraße erreichbar ist, jedoch nicht optimal erschlossen. Auch grenzt südlich des Sportplatzes ein Baugebiet mit Wohnbebauung an. Damit ist diese Fläche aufgrund der zu erwartenden betriebsbedingten, lärmbelasteten Nutzung während der frühen Morgenstunden im Winter bei Schnee und Eiswetter nicht geeignet. Darüber hinaus ist die Fläche mit Altlasten vorbelastet und müsste vorab saniert werden. Es standen zur Deckung des aktuellen Bedarfs an einer Gemeinbedarfsfläche, außer der gewählten Fläche im Norden, derzeit keine gleichwertig geeigneten Alternativstandorte in der Gemeinde Hurlach zur Verfügung.

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Gemeinde und ist über die Meitinger Straße für die geplante Nutzung ausreichend erschlossen. Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die bestehende landwirtschaftliche Bebauung. Weiter nördlich ist ein weiteres Flurstück mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Somit handelt es sich nicht um eine ausufernde Bebauung am Ortsrand nach Norden, sondern um eine beginnende Auffüllung einer bestehenden Lücke. Damit fügt sich der Änderungsbereich sinnvoll in die bestehende Nutzung ein. Die zu pflanzende Baumreihe entlang der Meitinger Straße setzt

die im 7. Flächennutzungsplan festgelegte Alleepflanzung fort. Die Flächengröße des Bauquartiers für den Gemeinbedarf orientiert sich an den in der Nachbarschaft vorliegenden Verhältnissen.

Insofern stellt zum jetzigen Zeitpunkt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche am geplanten Standort im Norden der Gemeinde, die einzig sinnvolle Variante dar.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mit Hilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den Angaben des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Hurlach, dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landsberg am Lech, Angaben der Fachbehörden sowie den Einschätzungen des Gutachters. Darüber hinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor und werden zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht als erforderlich angesehen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Da mit der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch keine konkreten Umweltauswirkungen vorliegen, erübrigt sich die Festlegung eines Monitorings. Auch im parallelen Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der geringen Eingriffsschwere des Vorhabens kein Monitoring vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hurlach plant im nördlichen Gemeindegebiet von Hurlach zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gemeinbedarfsflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Salzlager“. Das geplante Gebiet für den Gemeinbedarf liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches der Flächen für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan soll deshalb in diesem Bereich durch die 8. Änderung im Parallelverfahren angepasst werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha und liegt am Nordrand der Gemeinde Hurlach. Alternative Standorte stehen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine wertvollen Lebensräume. Bei den meisten Schutzgütern liegen nur geringfügige projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor. Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensitäten werden für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild erwartet. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden konkret im parallelen Bebauungsplanverfahren „Salzlager“ behandelt. Dort werden insbesondere diverse grünordnerische Maßnahmen, als auch die Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten sowie die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei Beginn der Erdarbeiten festgelegt.

Nachfolgende Tabelle 2 fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Boden	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächengewässer (inkl. Retentionsraum)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Fauna und Flora	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering bis mittel
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel	mittel

Die geplante Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf stellt noch keinen konkreten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese wird im parallelen Bebauungsplanverfahren nach den gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet auf den hier verwiesen wird.

Mit den festgelegten Maßnahmen können die erwarteten Eingriffe in die Schutzgüter jedoch soweit kompensiert werden, dass keine erheblichen Auswirkungen in den Schutzgütern verbleiben.