

1. Änderung

Inhaltsverzeichnis:

1. Teil 1, BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

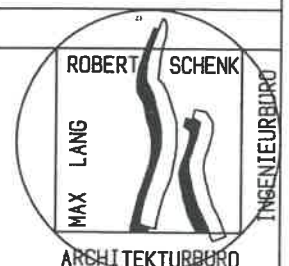
2. Teil 2, Festsetzungen durch Text

3. Begründung

**rechtskräftiger
Bebauungsplan**

Architektur- und Ingenieurbüro:
DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK
DIPL.ING.TU MAX LANG

Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



GEMEINDE HURLACH

1. Änderung

Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord

„An der B17“

2. BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 16.06.2009

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0. Anlaß und Grundzüge der Planung
- 2.0. Umweltbericht
- 3.0. Bodendenkmäler
- 4.0. Bodenschutzmaßnahmen
- 5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

**rechtskräftiger
Bebauungsplan**

Anlass und Grundzüge der Änderungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hurlach hat am 16.09.2008 die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Nord an der B17“ beschlossen.

Durch den Neubau der B17 von Augsburg nach Landsberg, der Änderung der B 17 alt zur Kreisstraße und dem Einbau eines Kreisverkehrs mit Anbindung an das Gewerbegebiet hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

Aufgrund der neuen Anbindung an die Kreisstraße im Norden des Baugebietes wurden die Grundstücke teilweise neu aufgeteilt. Der nord-westliche Grünstreifen wurde bei der neuen Planung entfernt, da bereits eine ausreichende Eingrünung durch die Böschung des Straßenneubaus, bzw. der Bepflanzung der Grundstücke durch die Eigentümer realisiert wird und eine wirtschaftliche Pflege durch die Gemeinde Hurlach nicht mehr gegeben ist.

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung wurden auf Wunsch von Bauwerbern noch folgende Änderungen an den Festsetzungen durch Text vorgenommen:

1. Die Firsthöhe an der Traufe wurde von 11,5 m auf 12,5 m erhöht.
2. Bei dem § 1. Art der baulichen Nutzung werden nun auf Teilflächen schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe zugelassen.
3. Die Nr. 4.1.5. bezüglich der Farbgebung von Fassaden und die Nr. 4.1.6. bezüglich der ziegelroten Farbgebung von Dächern über 7 Grad Dachneigung wurden entfernt.
4. Die Festsetzung unter 4.1.7. wurde aufgrund der Eigentümerwünsche zur Erzeugung von regenerativer Energie durch Photovoltaikanlagen auf Dächern auf nordgerichtete Dächer beschränkt. Weiterhin sollen nun blendfreie Metallverkleidungen allseitig zugelassen werden.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

2.0. Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

2.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das derzeit außerhalb der Altlastenverdachtsfläche intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland weist keine geschützten und schützenswerte Tier- und Pflanzenbestände auf.

Mit den auf den Grundstücken notwendigen Bepflanzungen, den Ortsrandeingrünungen und der Baugebietsdurchgrünung sollen standortgerechte Gehölz- und Baumgruppen geschaffen werden. Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des bebauten Gebietes mindern die Eingriffe in Natur und Landschaft und sollen ein harmonisches Landschafts- und Siedlungsbild am Ortsrand gewährleisten. Eine ausreichende Oberbodenversorgung ist vor allem für die Anpflanzung entlang der Straßen, sowie intensiven Pflanzflächen im Gelände und an den Gebäuden sicherzustellen.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Durch die Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs wird die Lebenssituation der Bevölkerung deutlich verbessert, werden Fahrtwege reduziert und damit CO₂-Belastungen verringert.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der damit verbundenen Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen und Wohnraum und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden keine wesentlich höheren Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech, die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation sichergestellt.

f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:

Der Bebauungsplan hat keine wesentliche Auswirkung auf umweltbezogene Pläne.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die Erhaltung der Luftqualität.

2.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Gemäss der Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung **müssen keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.**

Mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes am 09.12.2003 wurden umfangreiche Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 1611 der Gemarkung Hurlach für das Baugebiet aus dem Ökokonto der Gemeinde Hurlach ausgebucht.

3.0 Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet liegt auf dem siedlungsgünstigen westlichen Lechufer. In geringer Entfernung befinden sich zahlreiche Bodendenkmäler nahezu aller Perioden der Vor- und Frühgeschichte.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DschG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DschG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Folgend Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festzusetzen:

A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrags durch einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege möglich.

4.0 Bodenschutzmaßnahmen

Folgende Sicherungsmassnahmen sind in den Bereichen Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE m.B.1 und 2) in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

1. Für Gebäude im Bereich GE m. B. 1 und 2 ist eine Sicherung vor kontaminierter Bodenluft mit gasdichter Bauweise (gasdichte Bodenplatte, gasdichte Bauwerksdurchführungen etc.) vorzunehmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasdicht zu umhüllen (Tonpackung). Die Sicherungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail darzustellen und festzusetzen.

2. Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfad es Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine

potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen.

3. Nutzung der mit Planzeichen 15.12 PlanzV gekennzeichneten Bereiche der Altdeponie dürfen keine Änderung der freien Deponiegasdiffusion an der Geländeoberfläche bewirken.

4. Vorhaben die die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung erfüllen, werden in Baugenehmigungsverfahren nach Art. 55 BayBO übergeleitet. Im Rahmen dieser Baugenehmigungsverfahren werden Sicherungsmaßnahmen im Detail dargestellt und festgesetzt.

5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer digitalen amtlichen Flurkarte.

Aufgestellt am 16.09.2008
geändert am 03.03.2009
geändert am 16.06.2009

Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang


.....
Unterschrift

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom mit in der Gemeinde Hurlach öffentlich ausgelegt.

Hurlach, den 10.07.2009
.....




.....
Böhm 1. Bürgermeister