

Gemeinde Hurlach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Salzlager“

Umweltbericht



Auftraggeber: **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

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331 / 4904-0
Fax: 08331 / 4904-20
E-mail: info@lars-consult.de
Internet: www.lars-consult.de

Gegenstand: **Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Salzlager“
Gemeinde Hurlach**

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

Ort, Datum: Memmingen, 04.09.2012

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	2
1.1	Art des Vorhabens.....	2
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.....	9
2.5	Oberflächen- und Niederschlagswasser.....	10
2.6	Flora und Fauna.....	11
2.7	Landschaftsbild	12
2.8	Erholungseignung.....	13
2.9	Kultur- und Sachgüter	14
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	15
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	16
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	16
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	17
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7	Maßnahmen zur Überwachung.....	18
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Bebauungsplans „Salzlager“ - ohne Maßstab	3
Abbildung 2: Realnutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Salzlager“	3
Abbildung 3: Entwurf Bebauungsplan „Salzlager“	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	5
Abbildung 5: Auszug aus dem Bayernviewer-Denkmal	14

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes	19

1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan 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 von Hurlach 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. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll das Baurecht für die Bebauung des Gebietes geschaffen werden, die Änderung des Flächennutzungsplans (8.Änderung) erfolgt im Parallelverfahren.

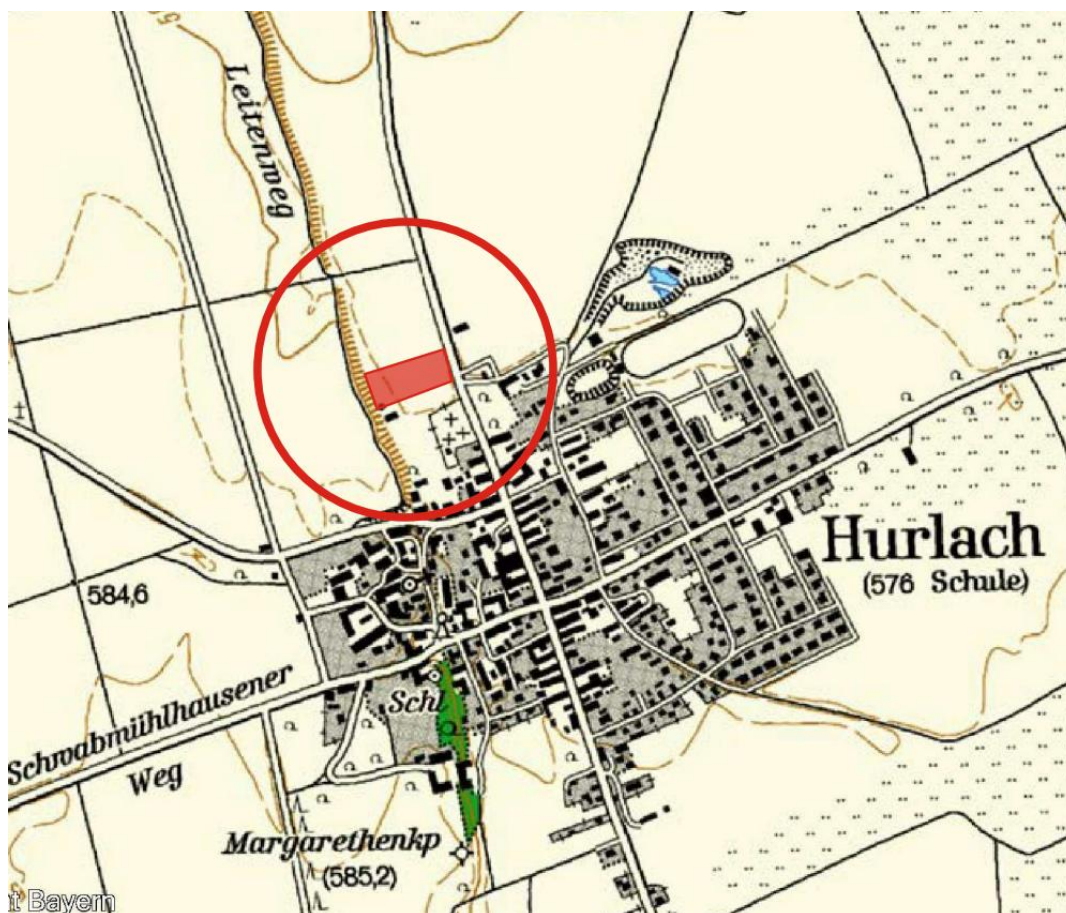
Das Projektgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha. Das Gebiet liegt im Norden der Gemarkung Hurlach auf der Flur-Nr. 407. Angrenzend befindet sich eine Fläche mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Süden und eine landwirtschaftliche Lagerhalle im Norden.

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

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

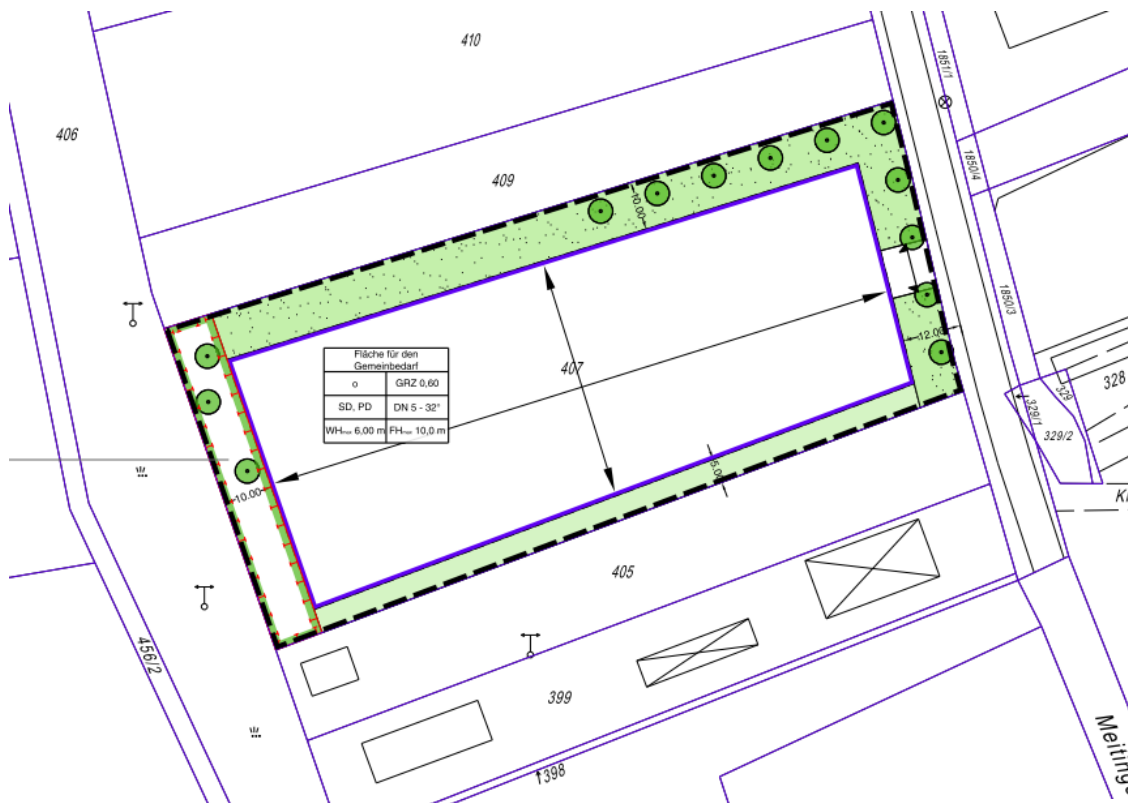
Das weitgehend ebene Projektgebiet wird von Osten durch die Ortverbindungsstraße (Meitingner Straße) erschlossen. Das Plangebiet wird derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese unterzogen (ca. 9.820 m²). Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Bebauungsplans „Salzlager“- ohne Maßstab



Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Meitinger Straße im Osten. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 9.820 m². Darin ist ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 6569 m² (+95 m² Zufahrt) ausgewiesen, die zulässige überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) für diese Fläche beträgt 0,60. Öffentliche Grünflächen werden im Norden als Randeingrünung und Osten als Straßenbegleitgrün mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.821 m² festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Gemäß Pkt. 5.3 der Satzung sind auf den straßenbegleitenden Flächen entlang der Meitinger Straße min. 5 Bäume (abzüglich der bereits vorhandenen Bäume) als Hochstamm zu pflanzen. Weiterhin sind min. 5 Bäume I. oder II. Wuchsordnung zur Ortsrandeingrünung an der nördlichen Grenze des Grundstückes und 3 Streuobstbäume im Bereich der Ausgleichsfläche zu pflanzen.

Abbildung 2: Entwurf Geltungsbereich und Baufenster Bebauungsplan „Salzlager“

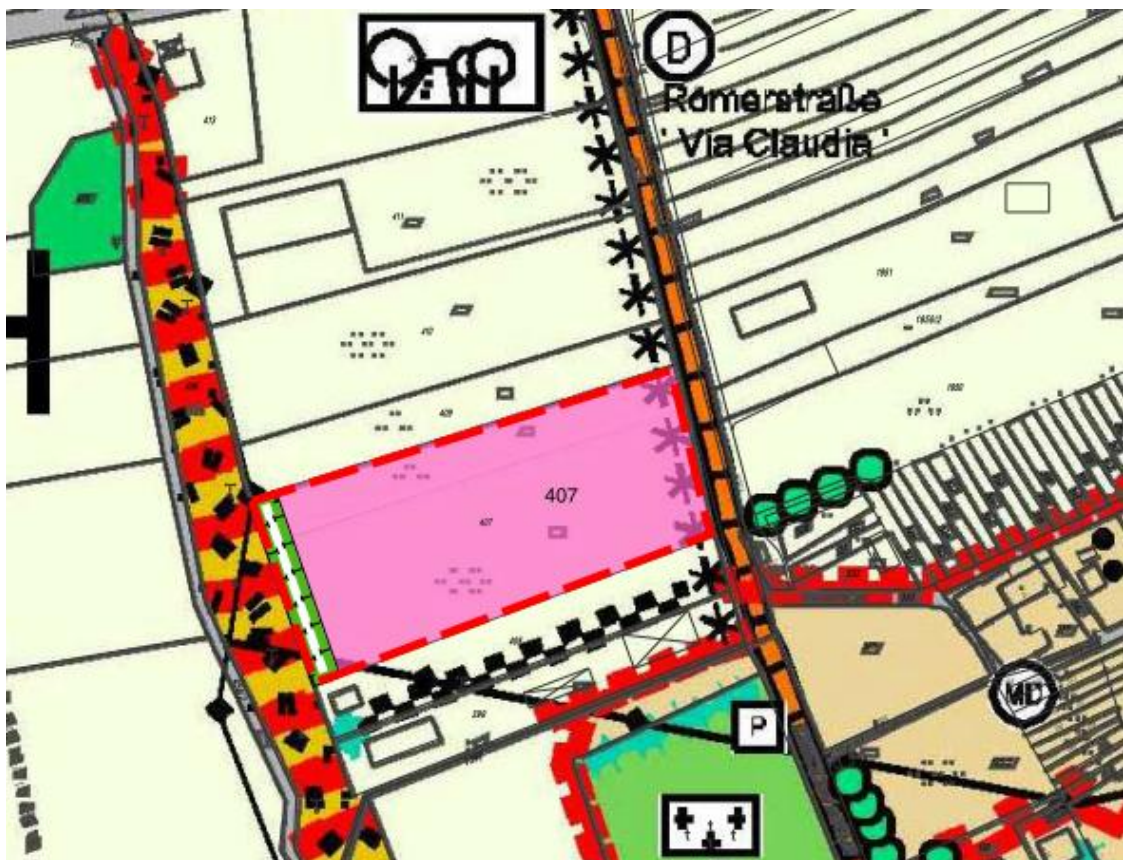


1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

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 Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hurlach berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Die Fläche des Geltungsbereichs von ca. 9.820 m² wird durch die parallel durchgeführte 8. Flächennutzungsplanänderung entsprechend angepasst (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Rot gestrichelt: Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hurlach sind die wesentlichen Inhalte der o. g. Fachplanungen zusammenfassend dargestellt. Im Wesentlichen wird für das Projektgebiet der Aufbau einer Pflanzung entlang der Straßen und Wege im Osten dargestellt. Außerdem soll ein Grünzug mit Halbtrockenrasen im Hangkantenbereich auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flurnummer 406 erhalten werden. Weitere fachplanerische Inhalte sind nicht angegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet, etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte 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 des geplanten Projektes erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Vorhabensgebiet gewählt.

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 Geltungsbereiches 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 Geltungsbereich nur eine „geringe“ Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ zu.

2.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der 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 dem Bau 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 sind jedoch nicht zu erwarten. Die Zufuhr von Frischluft in die Siedlungsgebiete ist auch weiterhin möglich.

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

2.2 Lärm

2.2.1 Bestand

Hinsichtlich auftretenden Lärms weist der Geltungsbereich 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 Projektgebietes 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.

2.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Projektgebiets 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 projektbedingt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer als Salzlagerfläche genutzten verbundenen Lärmemissionen (Verladefahrzeugbetrieb, LKW-Betrieb etc.). Diese zusätz-

lichen Lärmbelastungen sind jedoch sicherlich nicht als erheblich zu bezeichnen und treten nur an wenigen Tagen im Jahr auf.

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 Projektgebiet folgendermaßen zu beschreiben (Datengrundlage: Geofachdatenatlas unter www.bis-bayern.de sowie Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan):

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden würmeiszeitliche Niederterrassenschotter. 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich geringe Ertragsmesszahlen zwischen 30 und 39 auf. Durch die derzeitige auch ackerbauliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes wird auch eine „mittlere“ Bewertung vertretbar.

Grundsätzlich besitzen die überwiegend flachgründigen Schotterböden des Projektgebietes 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 (trotz 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 sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung zu nennen.

Damit sind mit der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche nur sehr „geringe“ bis „mittlere“ Beeinträchtigungen durch die baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

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 Geltungsbereiches 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 Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster etc. für Stellplätze und Zufahrten, vgl. Pkt. 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 des geplanten Projektes auf das Schutzgut Boden damit als „gering“ bis „mittel“ einzustufen.

2.4 Grundwasser

2.4.1 Bestand

Entsprechend dem Kenntnisstand im Gemeindegebiet (siehe z.B. Bebauungsplan „Keltenfeld“) 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 Geltungsbereiches 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 Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die Versiegelung einzelner Flächen anzuführen. Durch die 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 kommt vollständig zur Versickerung (vgl. „Tabelle 11) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und Pkt.4 der Satzung/Hinweise). Negative Auswirkungen ergeben sich demnach durch das Projekt 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 geschotterter 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 des geplanten Projektes sind die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Wiese als klimatisch ausgleichende Boden-deckschicht 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 als „gering“ 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 dem geplanten Projekt 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 Geltungsbereich wird in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung 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 Projektgebiet im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ nur eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

2.7.2 Auswirkungen

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie die grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Maßnahmen zur Randeingrünung etc.) von besonderer Bedeutung (vgl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Kap. 4.1).

Baubedingte Auswirkungen

Die geplante, relativ geringfügige Bebauung des Geltungsbereichs 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 „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 der grünordnerischen Maßnahmen sowie der sonstigen Festsetzungen hinzuweisen (vgl. u. a. Punkt 8.3 „Einfriedungen“, Punkt 8.6 „Fassadengestaltung“ Punkt und Punkt 8.7 „Werbeanlagen“). Die „Pflanzempfehlungen“ mit Hinweisen sind in Punkt 5 der Satzung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes aufgeführt. 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 Verlärmung sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität zu vernachlässigen. Zu erwähnen ist jedoch, dass die Blickbeziehung von Norden kommend in Richtung Kirche in Abhängigkeit von der Situierung und Höhenentwicklung der neuen Gebäude eingeschränkt werden könnte.

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Projekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild damit maximal „mittlere“ Auswirkungen verbunden.

2.8 Erholungseignung

2.8.1 Bestand

Der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich ist bezüglich der Erholungseignung tendenziell eher von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Fehlen von Erholungsinfrastruktur). Die nahe 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

Das geplante Projektgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gebäuden im Süden. Die vorgesehene Bebauung schließt dadurch unmittelbar an die Bebauung der Ortschaft an. Der angrenzende Freiraum im Norden (der besonders für die Naherholung herangezogen wird), ist vom ge-

planten Projekt weder in seinen Infrastruktureinrichtungen für die Erholung betroffen, noch kommt es zu Unterbrechungen bestehender Wegebeziehungen. Mit der Inanspruchnahme des überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Projektgebietes sind demnach nur „geringe“ Auswirkungen auf die Erholungseignung verbunden.

2.9 Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches 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 Plangebietes aufgeführt:

Abbildung 4: Auszug aus dem BayernViewer-Denkmal



Der Geltungsbereich 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 ggf. mit dem zu Tage treten von Bodendenkmälern gerechnet werden muss, sind die Auswirkungen des geplanten Projektes 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 Planung 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 sowie die Kulturgüter.

Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen 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 des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt (diese sind bereits Bestandteil der Festsetzungen, Hinweise bzw. der Begründung des Bebauungsplanes):

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.
Land-schaftsbild	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 u.a. Verkleidungen (Metall) nicht zulässig Thuja-Hecken sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht erlaubt
Kultur- und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Funden zu rechnen ist, dürfen Erdeingriffe nicht ohne die Hinzuziehung des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach

§ 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren (vgl. Punkt 3 der Begründung, „Naturschutzrechtlicher Eingriff“). Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Die für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 6.569 m² (maximal bebaubare Fläche) + 95 m² (Einfahrtsfläche). Beim Projektgebiet handelt es sich um ein „Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,40 zur Anwendung kommt. Demnach ergibt sich für das gegenständliche Projekt ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.666 m². Durch die Ausgleichsfläche auf dem westlichen Teilbereich des Grundstücks werden 687 m² ausgeglichen. Somit verbleibt ein restlicher Ausgleichsbedarf von 1.979 m². Dieser wird von der Ökotoptfläche der Gemeinde Hurlach, Fl.Nr. 1611/0 (Gemarkung Hurlach), abgebucht.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine alternativen Planungsmöglichkeiten. Bei der Situierung der Gebäude sind die städtebaulichen Zielsetzungen (Kap. 3 der Begründung) zu beachten.

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 hinaus-

gehende Untersuchungen liegen nicht vor und werden zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht als erforderlich angesehen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Beim gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da sich Maßnahmen zur Überwachung jedoch grundsätzlich auf solche Auswirkungen beziehen müssen, kann im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hurlach plant im nördlichen Gemeindegebiet von Hurlach zur Deckung des Bedarfs an Gemeinbedarfsflächen der Ortschaften Obermeitingen, Hurlach und Igling die Aufstellung des Bebauungsplans „Salzlager“. Zielsetzung ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im diesem Bereich.

Das Projektgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha, liegt am Nordrand der Gemeinde Hurlach und grenzt an die nördlichen mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebauten Agrarflächen westlich der Meitinger Straße an.

Das weitgehend ebene Projektgebiet wird einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Die Fläche wird derzeit intensiv als Mähwiese genutzt. Auch die südlich, östlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen.

Von der Planung sind demnach keine wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den meisten Schutzgütern liegen nur geringfügige projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor. Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensitäten ergeben sich für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sehen insbesondere diverse grünordnerischen Maßnahmen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten vor.

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 Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 6.664 m² (Maximal bebaubare Fläche + Verkehrsflächen). Beim Projektgebiet handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,40 zur Anwendung kommt. Demnach ergibt sich für das gegenständliche Projekt ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.666 m². Dieser wird vor Ort durch eine Teilfläche auf dem westlichen Bereich des Grundstücks mit 687 m² bereits teilweise ausgeglichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.979 m² wird durch ein Teilstück der Ökokontofläche der Gemeinde Hurlach, Fl.Nr. 1611/0, Gemarkung Hurlach vollständig abgedeckt.