
GEMEINDE HURLACH



Landkreis Landsberg am Lech

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Hurlach, Flurstück-Nr. 124/1“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

C) BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Fassung vom 03.11.2020

Projektnummer: 20108

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: SK, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Beschreibung des Planbereiches	6
5. Umweltbelange	8
6. Planungskonzept	10
7. Begründung der Festsetzungen	10
8. Energie	11
9. Flächenstatistik	12

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Hurlach, Flurstück-Nr. 124/1“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Hurlach ist die Schaffung von Bau-recht für ein Wohngebäude auf einer Fläche, die sich aktuell im unbebauten Außenbereich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Hurlach befindet.

Das Flurstück-Nr. 124/1 ist aktuell unbebaut. Durch die Überplanung des Grundstückes ergibt sich eine städtebauliche Ortsrandabrundung, sodass eine Einbeziehung der Außenbereichs-fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil möglich ist.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zulässig, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung o-der nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter bestehen.

Somit werden die in § 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstel-lung einer Einbeziehungssatzung erfüllt und sind mit einer geordneten städtebaulichen Ent-wicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 ist nicht be-gründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt werden (siehe oben) darf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

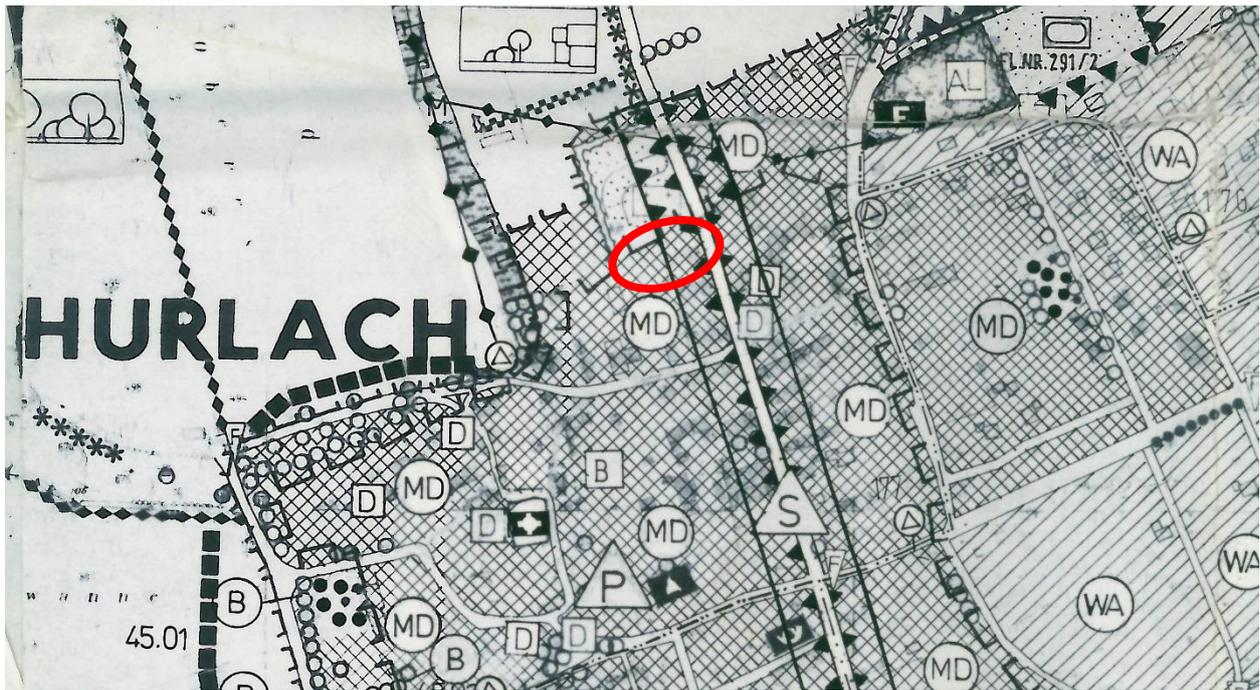


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach, o. M.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

An die Einbeziehungssatzung Hurlach Flurstück Nr. 124/1 grenzt der innerörtliche Bebauungsplan Hurlach Nord an.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Einbeziehungssatzung „Hurlach, Flurstück-Nr. 124/1“ sind für die Gemeinde Hurlach in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Hurlach liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region Landsberg am Lech.

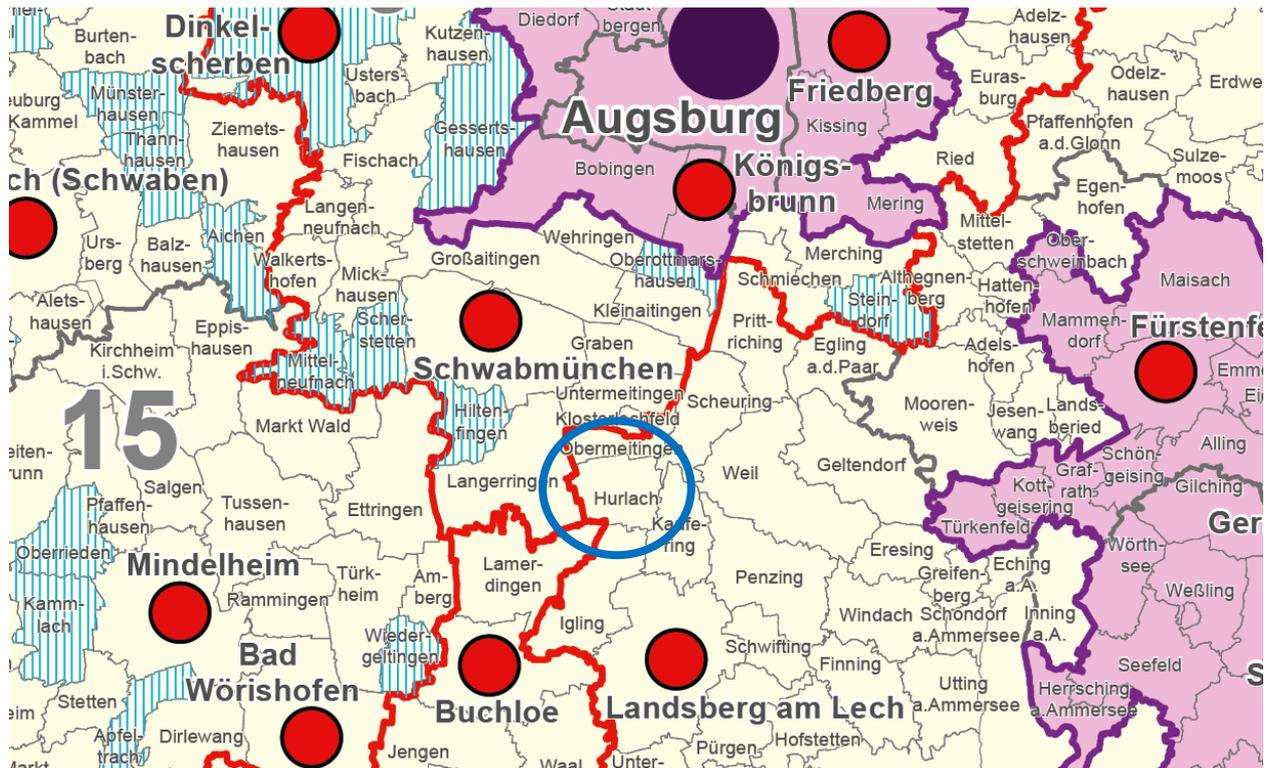


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte LEP 2018

3.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebensbedingungen [...] zu schaffen [...]. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

3.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

3.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Gemäß dem Regionalplan München liegt die Gemeinde Hurlach im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Gemeinde Kaufering und das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Landsberg am Lech.

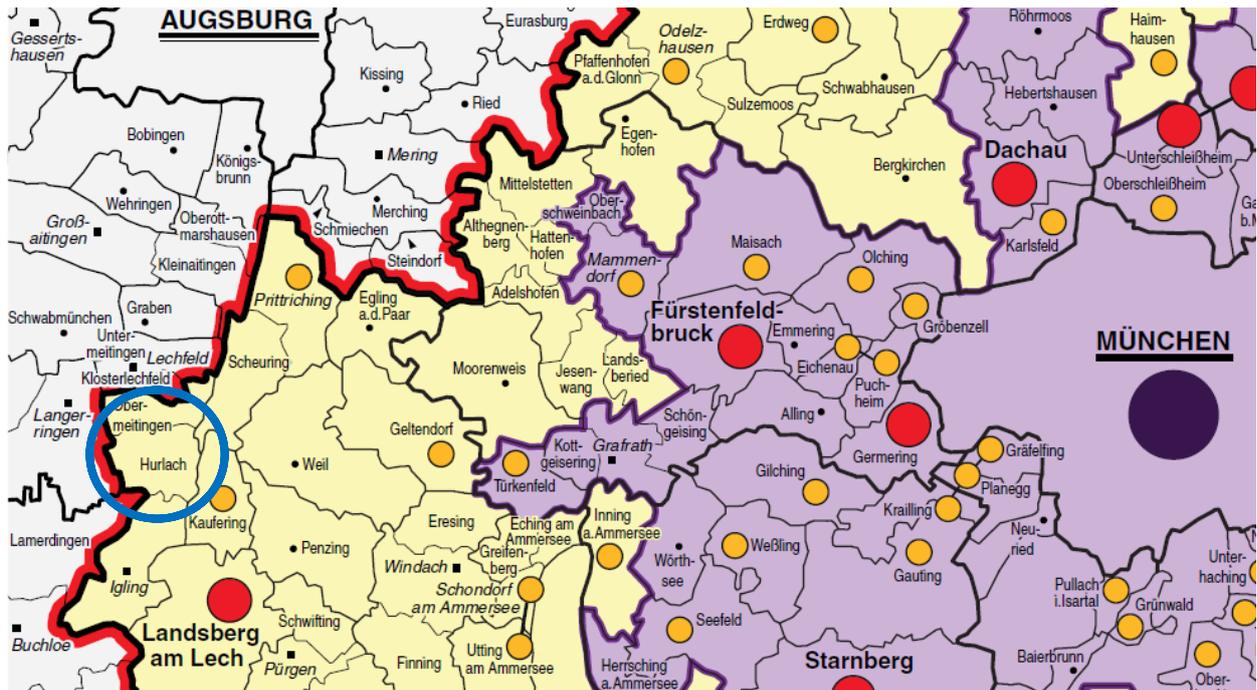


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft folgende Aussagen zum Themenbereich „Siedlung und Freiraum“:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (B II, G 1.2)
- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig. (B II, Z 2.2)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (B II Z 4.1)

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 700 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 124/1.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Hurlach.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

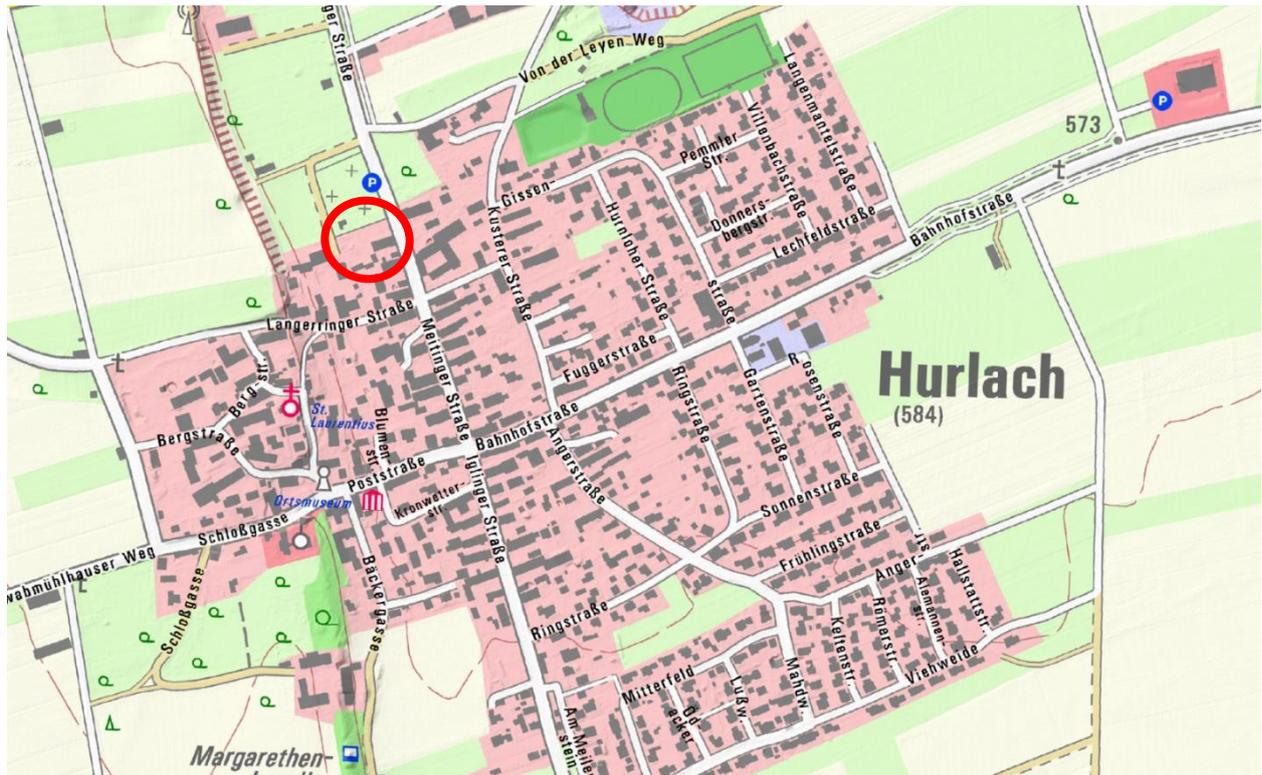


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Friedhof Hurlach
- Im Osten durch ein unbebautes Grundstück und die Meitinger Straße
- Im Süden durch bestehende Wohnbebauung
- Im Westen durch ein als Lagerfläche genutztes Grundstück an

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und befindet sich auf einer Höhe von 537 m NHN. Die Fläche ist aktuell im Wesentlichen mit Rasen bewachsen und es bestehen geringfügig Gehölzstrukturen auf der Fläche. Die Bäume im Süden des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Nördlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches grenzt eine Baumreihe mit weiteren Gehölzen an.

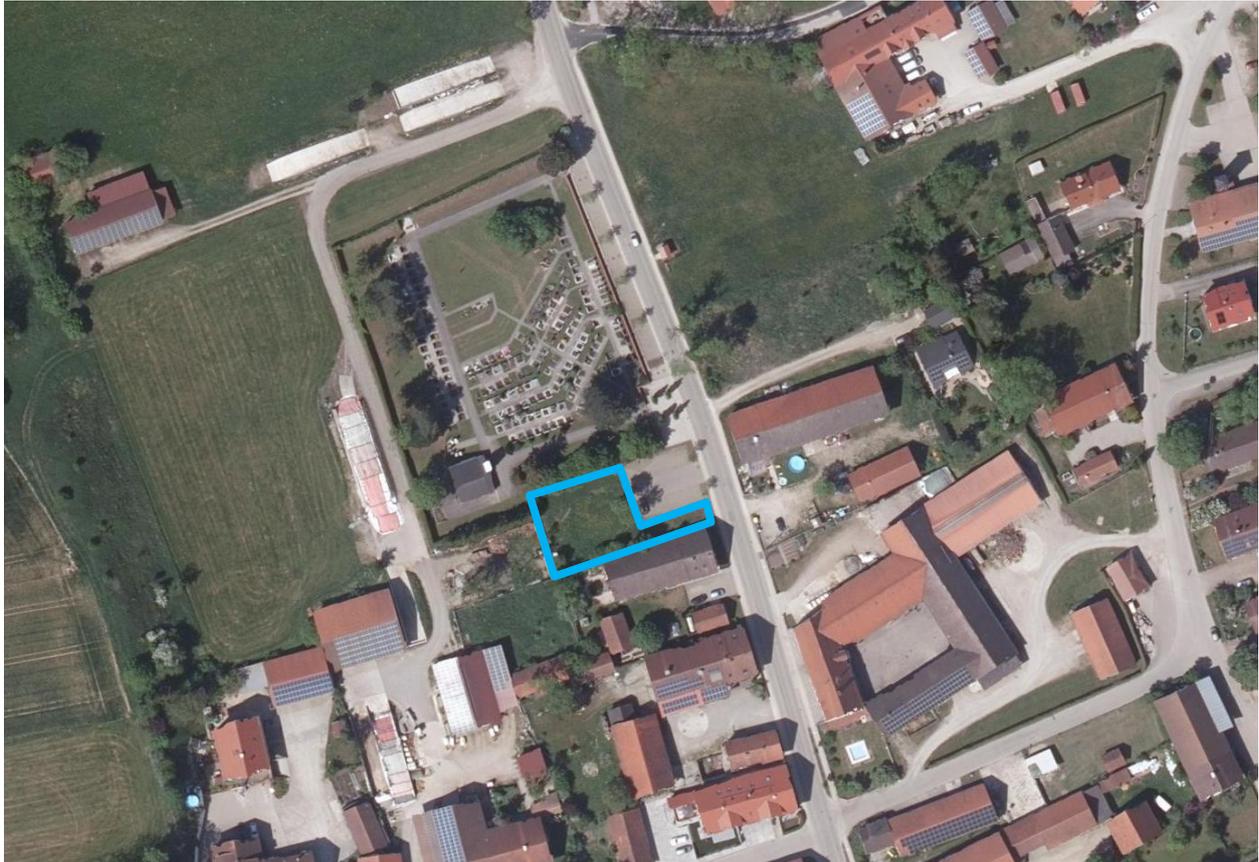


Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich als leerstehendes Grundstück mit Wiesenfläche und einem geringen Gehölzbestand dar. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der angrenzenden Bebauung und der Nähe zur Hauptverkehrsstraße ist von keiner großen Artenvielfalt auszugehen.

Das Plangebiet liegt im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), weist aber keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung auf. Gemäß diesem liegt das Naturraumziel „Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“ vor.

Insgesamt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

5.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet stellt sich aktuell als leerstehendes Grundstück mit Rasenflächen und geringer Vegetation dar. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgenden Bodentyp vor: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Die Planung und die daraus resultierende Versiegelung, beeinträchtigen die Bodenfunktion. Jedoch ist aufgrund der geringen betroffenen Flächen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

5.3 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) vor. Die Planung eines Wohngebäudes verursacht eine Versiegelung des Grundstückes und verringert die Fläche für ggf. andere Nutzungen. Der Flächenverbrauch ist allerdings begrenzt und beeinträchtigt daher nur in geringem Maße das Schutzgut Fläche.

5.4 Schutzgut Wasser

Das nächstgelegene größere Gewässer (Lech) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,0 km zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt weder noch grenzt es an festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche an.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Insgesamt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hurlach und schließt den bestehenden Ortsrand in zweiter Reihe ab. Die Bebauung stellt daher keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich dabei um ein Einzelhaus handelt, welches sich hinsichtlich seiner Gebäudestellung der vorhandenen Dorfstruktur anpasst.

Nachdem mit der Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für ein Einzelhaus geschaffen wird, ist die zu erwartende Versiegelung gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung.

5.6 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

5.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet grenzt zu keiner Seite an einen offenen Landschaftsraum an. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Friedhof Hurlach. Zum Friedhof hin ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen vorgesehen, sodass eine Eingrünung zum Friedhof hin gewährleistet ist. Im Westen grenzt eine derzeit als Lagerfläche genutzte Fläche sowie Ackerland an. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-1-730-0163 (Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)). Da die bauliche Anlage aber zurückversetzt in zweiter Reihe vom Bodendenkmal liegt und nur die Zufahrt angrenzt, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf das Bodendenkmal auszugehen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Siedlungsstruktur im Norden der Gemeinde Hurlach wird durch die Einbeziehungssatzung städtebaulich abgerundet. Geplant ist ein Einzelhaus mit dazugehörigen Garagen und Stellplätzen sowie einer Privaterschließung in zweiter Bebauungsreihe.

6.2 Verkehrskonzept

Da sich das Grundstück in zweiter Reihe von der Hauptverkehrsstraße Meitinger Straße befindet, ist nach aktuellem Stand die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert. In der Einbeziehungssatzung wird daher im südlichen Bereich des Grundstückes eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstückes möglich ist.

6.3 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept besteht aus Pflanzbindungen für die unversiegelten Grundstücksbereiche, hier sind mindestens zwei heimische Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.

Des Weiteren sind zur Eingrünung der offenen Grundstücksgrenzen Bindungen von Bepflanzungen mit zweireihigen heimischen Strauchgruppen in der Länge von 19 m festgesetzt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die Einbeziehungssatzung setzt eine überbaute Grundstücksfläche von maximal 200 m² mit einer vorgegebenen Firstrichtung fest. Darüber hinaus werden die Wandhöhe und die Gesamthöhe festgesetzt, damit die Integration des Bauvorhabens in das Ortsbild gewährleistet werden kann. Die Geschossigkeit wird aus Gründen des Ortsbildes mit max. II Vollgeschossen festgesetzt, wobei sich das II. Vollgeschoß im Dach befinden muss. (E+D).

7.2 Gestaltungsfestsetzungen

Für das Grundstück wird eine Firstrichtung giebelseitig zur Meitinger Straße festgesetzt, um eine Integration in das typische Ortsbild zu gewährleisten. Unter den Gestaltungsfestsetzungen wird die Dachform als Satteldach mit definierter Dachneigung von 40° bis 48° festgesetzt.

7.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen – Grundzug der Planung

Aufgrund des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft ist gem. Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in der Größe von 200 m² gem. § 9 Abs. 1a BauGB herzustellen. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche des Hauptbaukörpers von 200 m². Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist entsprechend dinglich durch den Antragsteller zu sichern und die Fläche muss in das Ökoflächenkataster eingetragen werden.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist eine Mischwaldaufforstung

Folgende Herstellungsmaßnahmen wurden festgesetzt:

Auf der Fl. Nr. 1550, Gemarkung Hurlach ist von der östlichen Grenze nach Westen eine Mischwaldaufforstung mit heimischen Arten in der Größe von mind. 200 m² herzustellen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Hurlach liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	700 m²	100,0 %
Bauflächen	510 m ²	73 %
Private Verkehrsfläche	85 m ²	12 %
Grünflächen	25 m ²	4 %
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	80 m ²	11 %