

**GEMEINDE HURLACH**

**Bebauungsplan Gewerbegebiet  
„Bahnhofstrasse Nord an der B17“**

**3. BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 09.12.2003**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**1.0. Anlaß und Grundzüge der Planung**

**2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

2.2. Geltungsbereich

2.3. Art der baulichen Nutzung

2.4. Maß der baulichen Nutzung

2.5. Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

2.6. Erschließung

**3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

**4.0. Umweltschützende Belange - Eingriffsregelung, Grünordnung**

**5.0. Kostenschätzung**

**6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen**

**7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

## 1.0. Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hurlach hat am 24.06.2003 die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Nord an der B17“ beschlossen.

Bereits am 17.12.1991 hat der Gemeinderat Hurlach die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Rahmen des Verfahrens mehrfach ausgelegt und zuletzt am 19.09.1997 geändert. Der Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht vollzogen, der Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig. Teilbereiche des Baugebietes wurden seit dieser Zeit bebaut. Aufgrund umfangreicher Änderungen hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan neu aufzustellen.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Der südliche Geltungsbereich wurde bis zur Bahnhofstrasse reduziert. Dieser Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt überplant.
2. Der nördliche Geltungsbereich wird bis zu der geplanten Auffahrt zur neuen B17 erweitert.
3. Die nördliche und die östliche Grenze des Baugebietes wird durch einen ca. 10m breiten Grünstreifen eingegrünt.
4. Die Festsetzungen durch Text wurden überarbeitet.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und basiert auf dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes ergibt sich aus der im ländlichen Raum vertretbaren Bebauung und den Bedürfnissen der einzelnen Bewerber.

Die noch nicht bebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 2.0. Festsetzung des Bebauungsplanes

### 2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Hurlach.  
Das Gebiet wird nördlich durch die geplante Auffahrt zur neuen B17, östlich von der B17, westlich von der Bahnlinie Augsburg-Landsberg und südlich von der Bahnhofstrasse begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. **10,037 ha**.

Das Gelände ist eben.

### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Hurlach.

**Flur Hurlach:**

**Flurstücke Fl.Nrn.**

**1260/ 15; 16; 17; 19**

**1261/ 144; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127; 128 , 200; 201;  
202; 203; 204; 205; 206; 207; 208**

**1265, 1265/ 3; 4;**

**1266/ 2; 4;**

**1267/ 1**

**1268/ 1**

**sowie Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 1269**

**und Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 1261/ 143**

**Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.**

### 2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Gewerbegebiet (GE)** und als **Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m.B)** ausgewiesen, wobei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht zugelassen sind besondere, in den Festsetzungen beschriebene Betriebe, die aufgrund ihrer Immissionen in diesem ländlichen Raum zu Unverträglichkeiten führen würden.

Es werden **14 neue Grundstücke** mit Grundflächen zwischen **ca. 1890 m<sup>2</sup>** und **5750 m<sup>2</sup>** ausgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass die restlichen Bauparzellen innerhalb von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut werden.

Nach Fertigstellung ist mit ca. 90 neuen Einwohnern mit ca. 30 volksschulpflichtigen Kindern zu rechnen.

#### 2.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der einzelnen Bewerber und der in diesem ländlichen Raum vertretbaren Grundflächenzahl von 0,5 für Gebäude und 0,7 für alle befestigten Flächen festgelegt.

Im allgemeinen gilt die im Plan ausgewiesene Geschosszahl von 2 Vollgeschossen als Obergrenze. Die Wandhöhe an der Traufe und die Firsthöhe der baulichen Anlagen werden begrenzt.

##### Baulandberechnung:

Nettobauflächen		8,1034 ha	80,73 %
Verkehrsflächen :	Straßen, Neu	0,1208 ha	1,20 %
Neue Straße ab Flur. Nr.1267/1 und Wendeanlage			
	Straßen Bestand	0,7532 ha	7,50 %
Grünflächen		0,4844 ha	4,83 %
Deponieflächen		0,5752 ha	5,74 %
<hr/>			
Bruttobaufläche		10,037 ha	100.0 %
<hr/>			

#### 2.5. Bauweise und Gestaltung

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht den Ansprüchen der Gewerbetreibenden und lässt auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zu.

Wandteile an öffentlichen Straßen über 40 m Länge müssen gegliedert werden.

## 2.6. Erschließung

Die im Bebauungsplan notwendige Erschliessungsstrasse wurde bereits teilweise angelegt. Der Wendeplatz im Norden des Baugebietes wird gemäss den Anforderungen ergänzt.

### Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird an die B17 über die **Bahnhofstrasse** erschlossen.

### Innere Erschließung

Kern der inneren Erschließung bildet eine Stichstrasse, die in das Plangebiet führt. Das Ende dieser Stichstrasse mündet in einen für LKW geeigneten Wendeplatz.

### Stellplatzbedarf

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der **Stellplatzsatzung der Gemeinde Hurlach** festgelegt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde **Hurlach**, des Zweckverbandes **der Erpfinger Wassergruppe**, sichergestellt.

### Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

### Oberflächenentwässerung

Niederschlagswasser der Gebäude, befestigten Flächen und Strassen ist über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

### **Stromversorgung**

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluß benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, daß die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

### **3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

Die Gemeinde Hurlach gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken.

Das Plangebiet eignet sich durch seine gute Anbindung an Landsberg, Augsburg und Buchloe als attraktiver Gewerbestandort.

#### **Städtebaulich - Funktional**

- Schaffung von ortsnahen Gewerbestandorten für die ortsansässige Bevölkerung.
- Räumliche Gliederung und optische Einbindung des Gewerbegebietes durch Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich. Dichte Eingrünung der Randbereiche um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu erreichen.

#### **Verkehrlich**

- Geringer Erschließungsaufwand durch Nutzung der vorhandenen überörtlichen Straßen
- Geringe Beeinträchtigung der Bevölkerung durch die Lage des Gewerbegebietes.

#### **Energiesparendes Bauen**

- Wintergärten und Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht, um den Energieverbrauch an fossilen Brennstoffen und den daraus resultierenden Schadstoffausstoß möglichst zu reduzieren.
- Nach Möglichkeit ist Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

#### 4.0 Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung, Grünplanung:

Da sich das Baugebiet östlich der intensiv eingegrünter Bahnlinie befindet wurde, in diesem Bereich auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet. Im Norden und im Osten des Baugebietes wurde ein mind. 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird ohne integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gemäss der Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung **sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.**

#### 4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Da es sich bei dem überplanten Gebiet um eine intensiv genutzte Grünlandfläche handelt, wird es als **Gebiet mit geringer Bedeutung** eingestuft.

#### 4.2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad des Baugebietes ist aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl aller befestigter Flächen mit 0,7 als **Typ A (Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)** einzustufen.

#### 4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Aufgrund der oben getroffenen Aussagen wird ein Ausgleich von mind. 50 % aller versiegelter Flächen im Baugebiet, als Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes, in der Flur Hurlach ausgewiesen.

##### Berechnung der Ausgleichsfläche:

a) Strassenflächen	ca. 1.208 m <sup>2</sup>
b) Summe max. befestigte Fläche der neuen bzw. unbebauten Flächen	
47.905 m <sup>2</sup> * 0,7	ca. 33.533 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Summe der versiegelten Flächen:</b>	<b>ca. 34.742 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>* 50% = 17.371 m<sup>2</sup></b>
<b>abzüglich Grünfläche im Baugebiet</b>	<b>ca. 4.844 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	

**benötigte Ausgleichsfläche** ca. 12.527 m<sup>2</sup>

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstückes 1611 der Gemarkung Hurlach, mit einer Fläche von 26.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen und aus dem Ökokonto der Gemeinde Hurlach ausgebucht.

Die ausgewiesene Waldfläche ist als Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen.



## 4.4 Ökokonto der Gemeinde Hurlach

Flur-Nr.	1611
Gemarkung	Hurlach
Größe	112797 qm
Nutzung	Wald
Eigentümer	Gemeinde Hurlach
Rechtliche Sicherung	Eigentum

Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG	Landschaftsschutzgebiet
Darstellung im F-Plan	Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzung im B-Plan	Keine
Sonstiges	

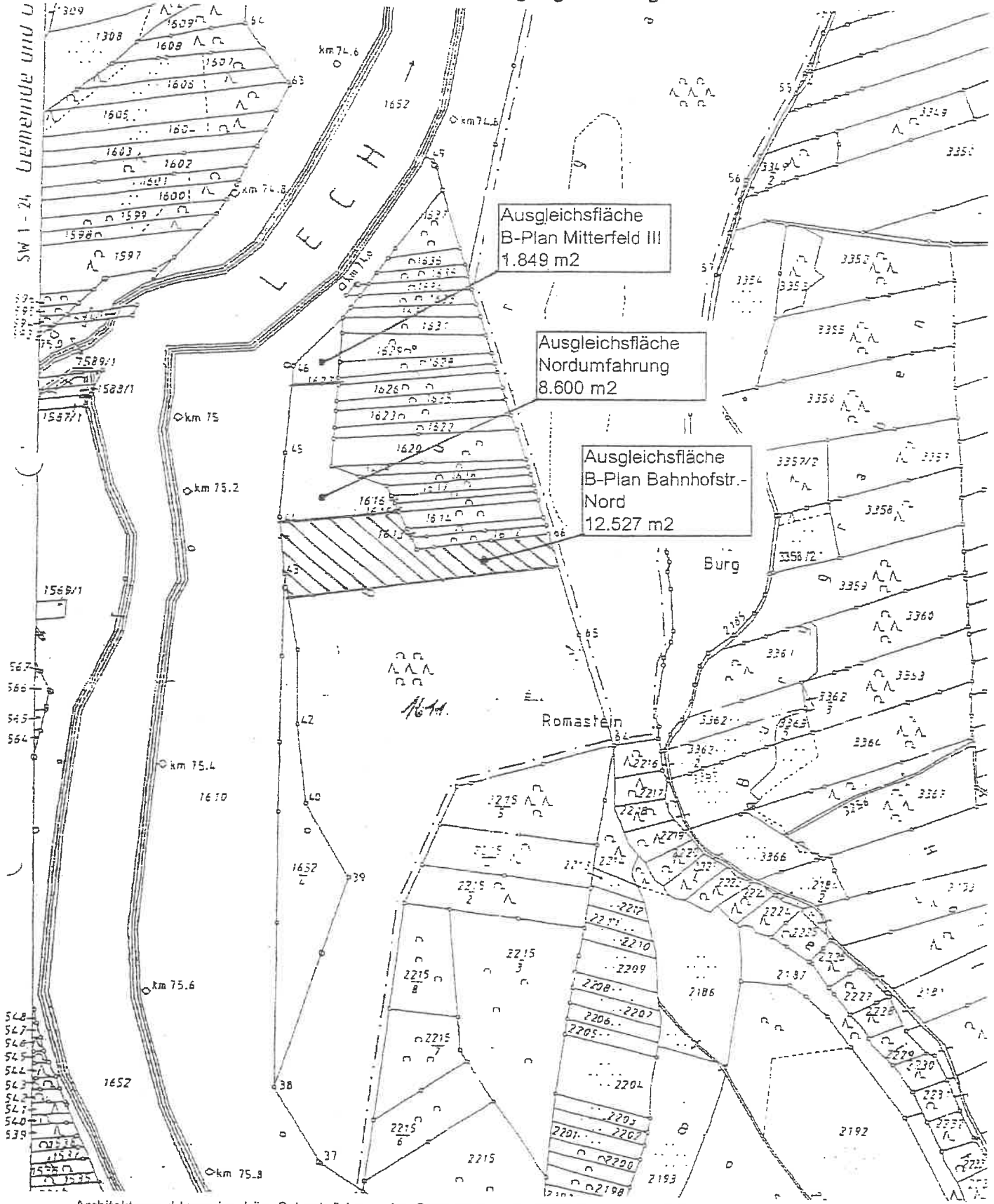
Datum der Einbuchung	01.01.03
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Sonstiger Feuchtwald und Magerstandort
Benachbarte Nutzungen	Wirtschaftswald
Artennachweise	Siehe Biotopkartierung
Aussagen Fachplanungen und Erhebungen (z. B. ABSP)	Erhalt als großflächigen Biotopkomplexes, Wiederherstellen der sich auf Feucht- und Trockenstandorte stützenden Vernetzungsfunktionen
Wertstufe gemäß Leitfaden	I Oberer Wert
Naturraum	Lech-Wertach-Ebenen

Entwicklungsziel	Auwald und Offenland-Biotope
Entwicklungsdauer	15 Jahre
Maßnahmen	Gemäss Angaben des staatlichen Forstamtes
Beginn der Maßnahmen	Januar 03

Planung	
Gründerwerb o.ä. Kosten	
Herstellung (inkl. Entwicklungspflege)	

Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Fichtenmonokultur
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	I Oberer Wert
Zuordnung zum Eingriff	

4.5 Flurkarte der Gemeinde Hurlach mit Eintragung der Ausgleichsfläche:



Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang, Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld, Tel.: 08196 / 998975-0, Fax.: -5

## Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind für die Schaffung und Erhaltung von Lebensräume für Pflanzen und Tiere, für den Wind- und Lärmschutz, für die Beschattung und den Sichtschutz in Neubaugebieten von erheblicher Bedeutung.

Ziel ist es durch Wiesen, Hecken, Gebüsch, Fassadenbegrünungen, Trockenmauern und Gehölze eine Verbesserung des Lebensumfeldes zu erreichen.

Der Bebauungsplan sieht auf den privaten Grundstücken einen **Laubbaum je 300 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche vor.

## Auswahl von Bäumen und Gehölzen

=====

### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (verrucosa)	Weißbirke - Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur (Pendunculata)	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Malus sylvestris, Malus baccata	Wildapfel

### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffelig)
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa arvensis	Felsrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

## 5.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

Menge ca.	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis ca.	Kosten ca.	Einnahmen ca.
<b>5.1. Wasserversorgung</b>					
a)	100 lfm	Hauptstrang	55,00	5.500,00	
b)	120 lfm	Anschlussleitungen	45,00	5.400,00	
c)	1 Stck	Hauptanschlüsse	250,00	250,00	
d)	1 Stck	Hydranten	2.000,00	2.000,00	
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>13.150,00</b>	

<b>5.2. Abwasserentsorgung</b>					
a)	100 lfm	Hauptsammler	270,00	27.000,00	
b)	120 lfm	Anschlussleitungen	200,00	24.000,00	
<b>Summe Abwasserentsorgung</b>				<b>51.000,00</b>	

<b>5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen</b>					
a)	1300 m2	Fahrbahnen	40,00	52.000,00	
b)	5 Stck	Beleuchtungen	2.500,00	12.500,00	
c)	4825 m2	Grünflächen, Gräben	12,00	57.900,00	
d)	38 Stck	Bäume	150,00	5.700,00	
<b>Summe Strassen, Wege</b>				<b>128.100,00</b>	

<b>5.4. Anschlussbeiträge laut Satzung</b>					
a)	12 Stck	Wasseranschlussbeiträge	1.500,00		18.000,00
b)	12 Stck	Erschliessungsbeiträge	10.000,00		120.000,00
c)	12 Stck	Abwasseranschlussbeiträge	2.000,00		24.000,00
<b>Summe Einnahmen</b>					<b>162.000,00</b>
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>192.250,00</b>	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Massnahme voraussichtlich Kosten in Höhe von

Bei der Kostenschätzung wurden die bereits erbrachten Erschliessungs

<b>5.5. Jährliche Unterhaltungskosten</b>					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	1.000,00	1.000,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	1.200,00	1.200,00	
c)	1 psch.	Strassen	1.200,00	1.200,00	
d)	1 psch.	öffentliche Grünflächen	2.000,00	2.000,00	
<b>Summe Unterhaltungskosten</b>				<b>5.400,00</b>	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Massnahme jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von Euro

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Hurlach gewährleistet. Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschliessungsmassnahme. Die Kosten werden entsprechend nachgetragen.

## **6. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen**

### **6.1. Immissionen:**

Westlich des Baugebietes verläuft die Bahnstrecke Landsberg - Augsburg. Entlang der Bahnstrecke ist mit erhöhter Erschütterungs- und Körperschallübertragung zu rechnen. Um die Bewohner und die Gebäude zu schützen, wurde ein 25 m breiter Pufferstreifen vorgesehen. Dieser Mindestabstand zur möglichen Bebauung wird durch die Festlegung der Baufenster gewährleistet.

Durch die Festsetzungen unter § 11 im Bebauungsplan wird den negativen Einflüssen durch den Fluglärm des militärischen Flugplatzes Lagerlechfeld und durch den Fahrverkehr auf der B17 Rechnung getragen.

### **6.2. Altlasten**

Im südwestlichen Planbereich befindet sich die gefahrenverdächtige Altablagerung Nr. LL-A 12/1 (Planbezeichnung Altdeponie 1). Mehrere Gutachten mit Baggerschürfe, Bohrsondierungen und Bodenluftproben haben ergeben, dass auf Grundlage der ausgeführten Untersuchungen von keiner Beeinträchtigung und Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch durch die Nutzung der beschriebenen Grundstücke im betrachteten Bereich auszugehen ist. Aufgrund des Gutachtens der Fa. GAIA-Geotechnik vom 27.02.1996 wird von einer Gesamttiefe des Deponiekörpers von 5 m ausgegangen, daraus resultiert der 50 m Sicherheitsabstand von Wohnungen, Unterkellerungen und Bürogebäuden vom Hausmülldeponierand. Der Deponierand wurde durch Baggerschürfe ermittelt und mit dem Beschränkungsbereich im Bebauungsplan eingetragen. Für Gebäude in diesem Bereich ist eine Sicherung vor kontaminierter Bodenluft mit gasdichten Bodenplatten, Bauwerksdurchführungen und Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen. Diese Maßnahmen sind bei offenen Lagerhallen nicht erforderlich.

Im nördlichen Planbereich befindet sich eine weitere gefahrenverdächtige Altablagerung (Planbezeichnung Altdeponie 2), deren Ränder und die Tiefe im Planbereich durch Baggerschürfe festgestellt wurden. Durch die festgestellte Tiefe von 2,3 m ergibt sich ein Sicherheitsabstand für Wohnungen, Unterkellerungen und Bürogebäuden von 23 m vom Deponierand.

Beide Altdeponien bleiben im Besitz der Gemeinde Hurlach.

### **6.3. Militärflugplatz Lechfeld, Flugsicherungsanlagen**

Das Plangebiet liegt in naher Entfernung zum Militärflugplatz Lechfeld. Damit die technischen Flugsicherungsanlagen nicht gefährdet werden, sind an Dächern und an den dem Flugplatz zugewandten Fassaden (Nordseite) Metallverkleidungen nicht zugelassen.

Aufgrund Luftverkehrsrechtlicher Belange muss die maximale Bauhöhe aller technischer Anlagen auf 600,00 m üNN bergrenzt werden.

#### 6.4. Hinweise

##### Lagerung gefährlicher Stoffe:

Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnung (VAwS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwS) zu beachten.

##### Telekommunikationsleitungen

Wünscht der zukünftige Grundstückseigentümer eine unterirdische Versorgung, so ist vorab zwecks Verlegung eines Rohres bauseits mit der Deutschen Telekom AG Kontakt aufzunehmen.

#### 7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

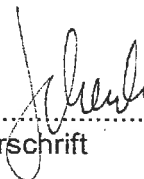
Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer digitalen amtlichen Flurkarte.

Aufgestellt am 24.06.2003  
geändert am: 09.12.2003

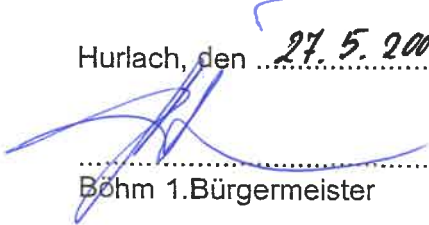
Architektur-und Ingenieurbüro:  
Schenk & Lang

  
.....  
Unterschrift

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom ~~26.1.04~~ mit ~~27.2.04~~ in der Gemeinde Hurlach öffentlich ausgelegt.



Hurlach, den 27.5.2004.....

  
.....  
Böhm 1. Bürgermeister