

Gemeinde Hurlach

## Innerörtlicher Bebauungsplan Hurlach - Nord und Süd

Gemeinsamer Umweltbericht  
Juni 2018



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Innerörtlicher Bebauungsplan Hurlach - Nord und Süd  
Gemeinsamer Umweltbericht Juni 2018

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Hurlach

Poststraße 4  
86857 Hurlach

Telefon: 08248 / 90032

Telefax: 08248 / 90033

E-Mail: [buergermeister@hurlach.de](mailto:buergermeister@hurlach.de)

Web: [www.hurlach.de](http://www.hurlach.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Wilhelm Böhm

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

---

Memmingen, den 26.06.2018

*Daniela Malcher*  
*Landschaftsarchitektin (B. Eng.)*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Ziele und Inhalte der Planung</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Art des Vorhabens</b>	<b>6</b>
1.2.1	Angaben zum Standort, zum Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	6
1.2.2	Lage im Naturraum	6
<b>1.3</b>	<b>Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>7</b>
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)	7
1.3.2	Regionalplan München	8
1.3.3	Flächennutzungsplan Hurlach	9
<b>1.4</b>	<b>Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit</b>	<b>11</b>
2.1.1	Bestand	11
2.1.2	Auswirkungen	11
<b>2.2</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>12</b>
2.2.1	Bestand	12
2.2.2	Auswirkungen	13
<b>2.3</b>	<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	<b>14</b>
2.3.1	Bestand	14
2.3.2	Auswirkungen	14
<b>2.4</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>15</b>
2.4.1	Bestand	15
2.4.2	Auswirkungen	15
<b>2.5</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	<b>15</b>
2.5.1	Bestand	15
2.5.2	Auswirkungen	16
<b>2.6</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	<b>16</b>
2.6.1	Bestand	16
2.6.2	Auswirkungen	16
<b>2.7</b>	<b>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>17</b>
2.7.1	Bestand	17
2.7.2	Auswirkungen	18
<b>2.8</b>	<b>Wechselwirkungen</b>	<b>19</b>
<b>2.9</b>	<b>Kumulative Wirkungen</b>	<b>19</b>

---

<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich</b>	<b>20</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	20
4.2	Eingriffsregelung	21
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	21
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>25</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebiets	6
Abbildung 2:	Naturräumliche Untereinheiten	7
Abbildung 3:	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	9
Abbildung 4:	Bau- und Bodendenkmäler	18

## **1 Einleitung**

Die Gemeinde Hurlach im Landkreis Landsberg am Lech plant die Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplans zur Wahrung der historisch gewachsenen Struktur unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen an die bestehende Bausubstanz sowie an die möglichen künftigen Bebauungen.

Im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes zu prüfen und über die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgütern des Umweltrechts zu entscheiden.

Der Innerörtliche Bebauungsplan Hurlach wurde aufgrund seiner Größe in einen nördlichen und einen südlichen Geltungsbereich unterteilt - die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie sämtliche städtebaulichen Zielsetzungen sind in beiden Bereichen identisch. Der gegenständliche Umweltbericht wird der Übersichtlichkeit halber für beide Geltungsbereiche erstellt, wobei sowohl Bestandsbetrachtung als auch Auswirkungsanalyse in den Schutzgutkapiteln immer dann getrennt betrachtet werden, wenn dies notwendig und sinnvoll ist.

Es ist an dieser Stelle außerdem darauf hinzuweisen, dass mit Umsetzung der Planung faktisch kein neues Baugebiet geschaffen wird - die Auswirkungen auf Natur und Landschaft also derart gering sind, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG nicht abgeleitet werden kann. Der Vollständigkeit halber werden die Schutzgutbetrachtungen der klassischen Umweltprüfung, wie sie für ein Regelverfahren gemäß BauGB vorgeschrieben sind, dennoch abgehandelt.

### **1.1 Ziele und Inhalte der Planung**

Ziel der Aufstellung des Innerörtlichen Bebauungsplans im nördlichen und südlichen Geltungsbereich ist die städtebauliche Sicherung des prägnanten Straßenraumbildes entlang der Meitinger Straße. Die hier regelmäßigen, traufständigen Langhäuser bilden eine gezielte Gestaltungsvorgabe im zentralen Geltungsbereich, während in den nach hinten gelagerten Grundstücken (in zweiter Reihe) die Festsetzungen freier gewählt wurden.

Darüber hinaus sollen mit dem Innerörtlichen Bebauungsplan die zulässigen Wohneinheiten in den Grundstücken geregelt werden.

Grundsätzlich ist für die nachfolgenden Betrachtungen zu bedenken, dass im gesamten Plangebiet flächennutzungsplanerisch bereits Mischbauflächen ausgewiesen sind und aufgrund der Bestandsbebauung Baurecht im Sinne des § 34 BauGB besteht. Mit Umsetzung der Planung entsteht demnach im Grunde kein neues Baurecht und somit keine als erheblich zu erwartende Veränderung der Bestandssituation.

## 1.2 Art des Vorhabens

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

Die Geltungsbereiche befinden sich in zentraler Lage im Altort von Hurlach und umfassen die gesamte Strecke des Ortsdurchfahrtbereichs der Meitinger Straße sowie Teile der Post- und Bahnhofstraße. Während der nördliche Geltungsbereich etwa 4,1 ha umfasst, nimmt der südliche Geltungsbereich eine Fläche von rund 4,95 ha ein. Beide Bereiche treffen auf Höhe der Bahnhof- bzw. Poststraße aufeinander.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets

Wie in nebenstehendem Luftbild deutlich wird, sind die überplanten Grundstücke bereits in überdurchschnittlich hohem Maße bebaut und versiegelt. Daraus lässt sich ableiten, dass mit der gegenständlichen Planung lediglich bestehendes Baurecht in eine städtebauliche Satzung gefasst und somit für spätere Umnutzungen ein baurechtlicher Rahmen geschaffen wird.

Im Gegenzug sind mit Fertigstellung der Planung - bis auf den noch unbebauten Bereich im Süden - keine entscheidenden baulichen Veränderungen anzunehmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen könnten.

Aus diesem Grund erfolgen die Schutzgutbetrachtungen und Auswirkungsanalysen in deutlich reduzierter Form.

### 1.2.2 Lage im Naturraum

Der größte Teil des Plangebiets ist der naturräumlichen Untereinheit 047-A (Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal) zugeordnet, während nur ein kleiner Teilbereich im westlichen Geltungsbereich Süd der Untereinheit 04-B1 (Augsburger Hochterrasse) angehört.

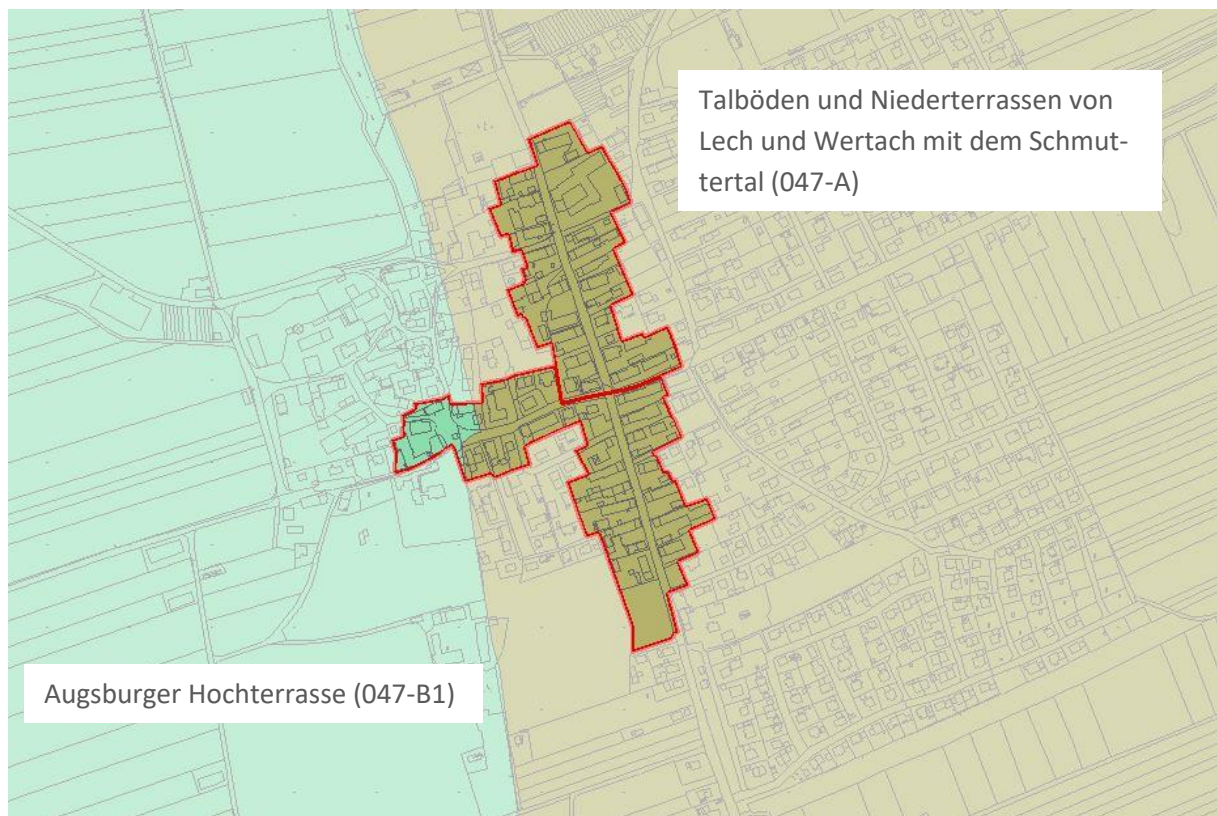


Abbildung 2: Naturräumliche Untereinheiten

Beide Geltungsbereiche gehören jedoch der naturräumlichen Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platten an, die großräumlich dem Alpenvorland zuzuordnen ist.

### 1.3 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz 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 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hurlach berücksichtigt.

#### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern von März 2018 liegt die Gemeinde Hurlach landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Augsburg und Kaufbeuren. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

##### G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

*„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“*

---

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“*

G 3.1 Flächensparen:

*„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“*

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

*„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“*

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

*„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“*

All diesen Zielen und Grundsätzen soll mit der gegenständlichen Planung direkt oder indirekt entsprochen werden, indem baurechtlich die Weichen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Hauptort von Hurlach gestellt werden.

### **1.3.2 Regionalplan München**

Gemäß der regionalplanerischen Darstellungen zu den Raumkategorien liegt die Gemeinde Hurlach im Allgemeinen ländlichen Raum und wird durch einen kompakten Hauptort sowie die Kolonie, sonst aber keinen weiteren Außenort gebildet.

Für die Gemeinde Hurlach und die gegenständliche Planung gibt der Regionalplan München vor allem mit dem folgenden Grundsatz die relevanten Vorgaben:

G 2.2 Ländlicher Raum

*„Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch*

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur*
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes*



- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt werden.“

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan Hurlach

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach sieht für das Plangebiet bereits Flächen für Dorfgebiete/Mischgebiete vor.

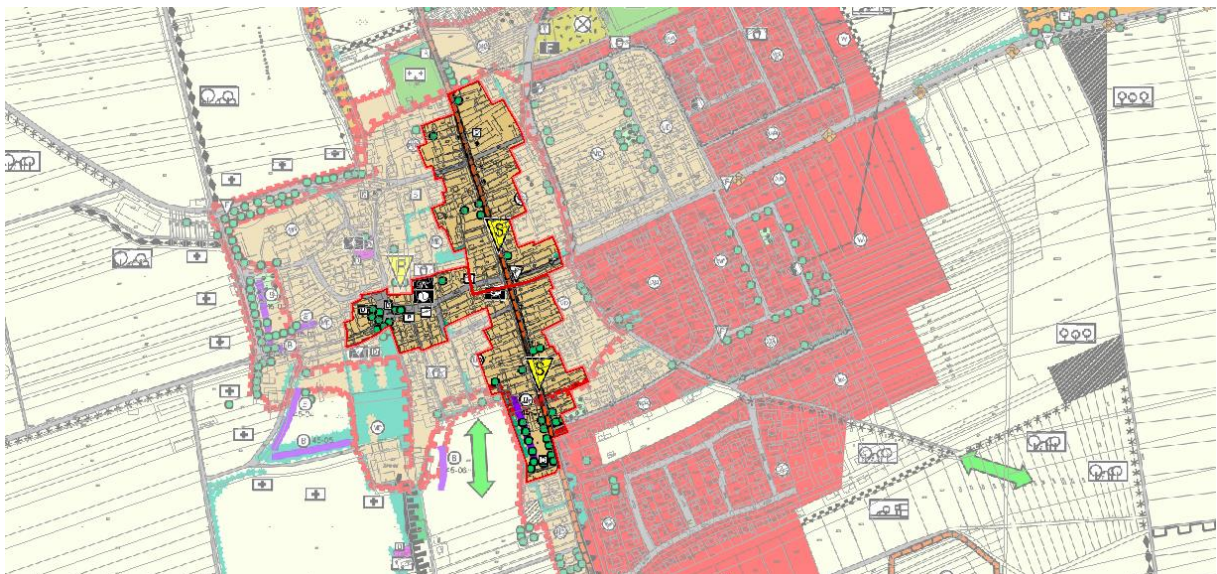


Abbildung 3: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Innerörtliche Bebauungsplan Hurlach mit Grünordnung kann demnach ohne eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

## 1.4 Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle

Von der im Rahmen der Planung angestrebten Wohn- bzw. Mischbaunutzung gehen grundsätzlich keine erhöhten Wahrscheinlichkeiten für Katastrophen und schwere Unfälle aus. Im Gegenzug ist auch das Plangebiet selbst keinen in besonderem Maße gesteigerten Gefahren in diesem Zusammenhang ausgesetzt.

Der Fliegerhorst Lechfeld befindet sich in einer Entfernung von weit über 6 km zum Plangebiet und beherbergt bereits seit 2013 keinen eigenen Verband mehr (vorab Jagdbombergeschwader 32), sondern wird lediglich noch als taktischer Ausweichplatz des Luftwaffengeschwaders 74 genutzt. Nachdem das Militärgelände also nur noch sporadisch und in stark reduziertem Maße genutzt wird, sind für das Plangebiet von hier keine erhöhten Gefahren auszugehen. Ähnliches gilt für den ehemaligen Fliegerhorst Landsberg am Lech / Penzing. Auch hier sind die früher stationierten Luftwaffengeschwader 61 sowie die Werft des Luftwaffeninstandhaltungsregiments 1 nicht mehr aktiv. Der Flugplatz wird ebenfalls nur noch in stark reduziertem Umfang von der Bundeswehr genutzt, steht in erster Linie aber den Flugsportgruppe Landsberg e.V. sowie dem Fliegerclub Landsberg / Penzing e.V. zur Verfügung. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass - abgesehen von den potentiell immer möglichen Abstürzen - aus dem Luftverkehr keine erheblichen Gefährdungen für das Plangebiet ausgehen.

Darüber hinaus sind im näheren Umfeld von Hurlach in den letzten Jahrzehnten keine Erdbeben aufgezeichnet worden, so dass auch in Bezug auf derartige Ereignisse nicht von einer Gefahrenlage auszugehen ist.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im gegenständlichen Kapitel soll im Rahmen der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung die aktuelle Umweltsituation im Plangebiet dargestellt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Naturhaushalts im Untersuchungsraum ermittelt werden. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erfasst und bewertet werden können. Er umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie sein direktes Umfeld.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal argumentativ mit Hilfe einer dreistufigen Skala (gering, mittel, hoch). Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten erfolgt ausschließlich für die mit dem Vorhaben verbundenen, potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft.

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit dies sinnvoll ist - anhand der baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Zuge der Auswirkungsprognose nur diejenigen Veränderungen bzw. Beeinträchtigung behandelt werden, die sich zusätzlich zu den bereits bestehenden Vorbelastungen aus der aktuellen Nutzung ergeben.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt über die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden und Geomorphologie
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Klima und Lufthygiene
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Kumulative Wirkungen

## **2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit**

### **2.1.1 Bestand**

Beide Geltungsbereiche sind geprägt von einer historisch gewachsenen, dörflichen Gebäudestruktur - sie stellen klassische Straßendorfstrukturen dar. Entlang der Meitinger und Iglinger Straße befinden sich typische, beidseitig giebelständige Langhäuser mit großen Kubaturen, die innerhalb des Straßenraumes einen sehr homogenen, ortsbildprägenden Charakter ausbilden.

Trotz des landesweiten Rückgangs der landwirtschaftlichen Betriebe - vor allem in den alten Dorfkerne - weist die Gemeinde Hurlach im Kernort sowie auch im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans noch zahlreiche aktive landwirtschaftliche Betriebe auf. Im Bereich der Poststraße (v.a. Innerörtlicher BP Süd) befinden sich die zentralen Einrichtungen der Gemeinde mit Rathaus, Kindergarten und Nahversorgern.

Das Schutzgut Mensch wird in seinem Bestand hier mit mittel bis hoch bewertet.

### **2.1.2 Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Unter Annahme, dass vor allem die etwa 3.700 m<sup>2</sup> große Wiese am südlichen Rand des Geltungsbereichs für eine Bebauung zur Verfügung steht, sind hier die klassischen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Dies sind zum einen Lärm- und Staubemissionen aus den Bauarbeiten für die Errichtung neuer Wohngebäude, zum anderen aber auch die ebenfalls aus den Bautätigkeiten resultierenden erhöhten Fahrzeugbewegungen mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffbelastungen. Baubedingt

ergeben sich darüber hinaus regelmäßig Beeinträchtigungen der Blickbezüge für direkte Anlieger, wenn für die Errichtung von Gebäuden entsprechen große Baukräne aufgestellt werden.

### **Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen**

Anlagebedingt ist bei der Errichtung von Wohngebäuden für das Schutzgut Mensch lediglich von eingeschränkten Blickbezügen auszugehen. Es ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass lediglich im südlichen Teilbereich eine tatsächlich wahrnehmbare Bebauung in größerem Umfang möglich ist, dort jedoch die relevanten Anlieger im Süden durch eine Gehölzstruktur vom Plangebiet getrennt sind. Anlagebedingte Auswirkungen werden sich hier also - bei Erhalt der Gehölze - auf ein sehr geringes Maß beschränken. Nutzungsbedingt ist in diesem Bereich ebenfalls nur mit untergeordneten Auswirkungen zu rechnen, da sich die aus einer Wohnnutzung ergebenden Beeinträchtigungen in der Regel auf die klassischen Freizeitgeräusche beschränken (Rasenmäher, Grillfest, etc.) und somit nicht als erheblich einzustufen sind.

Zusammengefasst werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch für den südlichen, noch unbebauten Teil mit gering bewertet. Das übrige Plangebiet verfügt nach Umsetzung der Planung nicht über mehr Baurecht, als dies ohnehin bereits der Fall ist, so dass hier auf eine detaillierte Betrachtung der potentiellen Auswirkungen einer kleineren Nachverdichtung verzichtet wird.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

### **2.2.1 Bestand**

Innerhalb des Plangebiets beider Geltungsbereiche befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des europäischen, Bundes- oder Landesrecht. Am westlichen Rand der noch bebaubaren Teilfläche im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine von mehreren biotopkartierten Hecken im Umfeld von Hurlach, die hier in vielen Bereichen eine wertvolle Ortsrandeingrünung bilden. Darüber hinaus liegen keine Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs oder in seinem direkten Umfeld.

Etwa 3 km östlich des Plangebietes befindet sich der Lech, der in diesem Bereich sowohl als gesetzlich geschütztes Biotop, als auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Auch aus europarechtlicher Sicht steht der Lech im Rahmen der FFH-Richtlinie unter Schutz.

Das Plangebiet selbst weist tendenziell eher ökologisches Potential aufgrund der Bauernhofstrukturen auf, die regelmäßig wertvolle Kleinstlebensräume für verschiedene Tierarten bieten. Bei entsprechender baulicher Substanz sind in den Stallanlagen sowohl Fledermäuse, als auch Vögel anzunehmen, darüber hinaus ist mit einem hohen Vorkommen von Insekten und sonstigen Kleinstlebewesen zu rechnen.

Im südlichen, bisher unbebauten Bereich besteht derzeit eine Wiese, die nach Westen und Süden bzw. Südosten von Gehölzen eingefasst und nur durch die östlich verlaufende Iglinger Straße vorbelastet wird. Aus ökologischer Sicht kann dieser Teilbereich - je nach Nutzungsintensität - mit mittel

bis hoch bewertet werden. Beide Geltungsbereiche werden in ihrem Bestand für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit mittel bis maximal hoch bewertet.

## **2.2.2 Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt wird an dieser Stelle vor allem der südliche, noch unbebaute Teil betrachtet, wobei davon ausgegangen wird, dass die (teils biotopkartierten) Gehölzstrukturen im Umfeld auch bei einer Baumaßnahme grundsätzlich erhalten werden. Hier kann es bei Umsetzung der Planung zu einer Störung der in den Gehölzen lebenden Arten kommen. Darüber hinaus ist bei unachtsamem Umgang nicht auszuschließen, dass es zu Wurzelschäden und somit zu längerfristigen Schäden an den Gehölzen kommen kann. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit/ Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar oder mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Etwaig erforderliche artenschutzrechtliche Belange im Falle von Neu- und Ersatzbauten, Umbauten (z.B. Dachgeschossausbau) sowie bei der erforderlichen Beseitigung von Bäumen und Hecken sind im jeweiligen Einzelfall vor Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu prüfen und ggf. mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Es wird an dieser Stelle jedoch davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Belange zu jeder Zeit Berücksichtigung finden.

Wie auch im Schutzgut Mensch beschrieben, sind mit Umsetzung der Planung auch baubedingte Auswirkungen in Form von Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, die hier auch für mögliche Umbaumaßnahmen im übrigen Plangebiet gelten, grundsätzlich aber nur von geringer Dauer sind und deshalb als nicht erheblich eingestuft werden.

### **Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen**

Anlage- und betriebsbedingt kommt es im südlichen, bisher als Wiese genutzten Bereich, bei Umsetzung der Planung zu einer Überbauung und Versiegelung einer bisherigen Offenlandfläche. Nachdem das Plangebiet aber keine herausragende Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt hat, werden die Auswirkungen hier mit gering bis mittel bewertet. Grundsätzlich ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass diese Bewertung nur dann zutreffend ist, wenn die umliegenden Gehölzbestände bei Umsetzung der Planung erhalten werden.

Bei den übrigen, bereits bebauten Flächen des Geltungsbereichs ist mit Fertigstellung der Planung nicht von einer entscheidenden baulichen Veränderung der Bestandssituation auszugehen. Die Grundstücke sind bereits heute zu sehr hohen Anteilen überbaut und versiegelt, so dass eine weitere Bautätigkeit hier zwar nicht auszuschließen ist, in ihren Auswirkungen aber ausgesprochen reduziert sein wird.

## **2.3 Schutzgut Boden und Fläche**

### **2.3.1 Bestand**

Das Plangebiet stellt sich als Fläche mit hoher Versiegelung und bereits in großem Umfang bestehender Bebauung dar. Die dörfliche Struktur mit großen landwirtschaftlichen Hofstellen und Erschließungsflächen wird hier durch versiegelte Hofbereiche unterstrichen. Lediglich Teilflächen der Grundstücke sowie die etwa 3.700 m<sup>2</sup> große, unbebaute Fläche im Süden sind noch unversiegelt und begrünt.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die klassischen Bodenfunktionen in den versiegelten und bebauten Bereichen bereits heute nicht mehr erfüllt werden können. Die Bestandssituation im Schutzgut Boden ist hier also in erheblichem Maße vorbelastet und kann insgesamt nur noch mit gering bewertet werden. Je nach Nutzungsintensität weist die unbebaute Fläche im Süden noch Bodenfunktionen auf, die dann höher zu bewerten wären.

### **2.3.2 Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt sind durch das Befahren von Böden mit schweren Maschinen und Geräten Verdichtungen anzunehmen, die die Bodenfunktionen stark beeinträchtigen. Darüber hinaus wird während der Bauarbeiten der anstehende Oberboden abgeschoben und abtransportiert oder in Randbereichen gelagert und so zumindest teilweise beeinträchtigt. Grundsätzlich sind diese baubedingten Beeinträchtigungen aber nur im südlichen, bisher unbebauten Bereich anzunehmen. Im übrigen Plangebiet ergeben sich keine derartigen Auswirkungen, da mit Fertigstellung der Planung keine Bautätigkeiten zu erwarten sind.

#### **Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen**

Anlagebedingt lassen sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vor allem mit der Versiegelung und Überbauung zusammenfassen, die letztlich dafür sorgen, dass die Bodenfunktionen vollständig verlorengehen. Wie bereits beschrieben, sind derartige Beeinträchtigungen jedoch lediglich im südlichen Teilbereich in relevantem Ausmaß zu erwarten. Nutzungsbedingt sind in diesem Bereich eher untergeordnete Bodenbeeinträchtigungen anzunehmen, die im Rahmen einer klassischen Wohnnutzung keine relevanten Ausmaße annehmen.

Zusammengefasst sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im südlichen, bisher unbebauten Bereich, mit mittel zu bewerten. Im übrigen Plangebiet können sie mit nachrangig bis maximal gering zusammengefasst werden.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **2.4.1 Bestand**

Weder im Geltungsbereich selbst, noch in seinem direkten Umfeld befinden sich relevante Oberflächengewässer (Fließ- oder Stillgewässer). Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades ist darüber hinaus mit einer nicht unerheblichen Vorbelastung des Grundwassers auszugehen, da die Grundwasserneubildungsrate hier zumindest reduziert ist.

Das Schutzgut Wasser wird in seinem Bestand für den Geltungsbereich beider Bebauungspläne zusammengefasst mit gering bis mittel bewertet.

### **2.4.2 Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt sind zwar grundsätzlich Beeinträchtigungen des Grundwassers anzunehmen, wenn es zu Schadstoffeinträgen kommt, jedoch sind diese bei Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik als äußerst unwahrscheinlich anzunehmen. Darüber hinaus ist baubedingt nicht von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

#### **Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen**

Anlagebedingt kommt es aufgrund von Neuversiegelungen unter Umständen zu (weiteren) Beeinträchtigungen der Grundwassersituation, wenn Niederschlagswasser nicht mehr über die belebte Bodenzone versickert und dem Grundwasser zugeführt werden kann. Diese Auswirkungen lassen sich jedoch aufgrund des kiesigen Untergrundes im Plangebiet gut durch entsprechende ortsnahe Versickerungen reduzieren.

Nutzungsbedingt sind im Rahmen von Wohn- und Mischbauflächen keine über das bisher bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser anzunehmen, so dass die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut zusammengefasst mit gering bewertet werden.

## **2.5 Schutzgut Klima und Luft**

### **2.5.1 Bestand**

Das Plangebiet wird von einer intensiv bebauten und stark versiegelten Dorfstruktur gebildet, bei der eine Belüftung des Ortskerns aufgrund der großen Gebäudekubaturen bereits eingeschränkt ist. Aufgrund des geringen Grünanteils im Geltungsbereich ist das Schutzgut Klima und Luft als vorbelastet einzustufen und in seinem Bestand nur mit maximal mittel zu bewerten.

Lediglich die kleine, bisher unbebaute Fläche im Süden des Geltungsbereichs kann lokalklimatisch gewisse Funktionen für die Kaltluftproduktion und den Feuchteausgleich erfüllen. Im Gesamtzusammenhang hat dies jedoch keine entscheidende Relevanz für den angrenzenden Siedlungsraum.

## **2.5.2 Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind bei Umsetzung der Planung im Grunde nicht zu erwarten, da es im größten Teil des Geltungsbereichs zu keinen entscheidenden baulichen Veränderungen kommen wird, im südlichen - bisher unbebauten - Teilbereich keine relevanten klimatischen Funktionen erfüllt werden, die während einer Bebauung in Mitleidenschaft gezogen werden könnten.

### **Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen**

Nachdem das Plangebiet weder klimatische Funktionen erfüllt, noch entscheidende bauliche Veränderungen zu erwarten sind, ist auch mit keinen anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen von erheblicher Relevanz auszugehen. Die klassischen anlagebedingten Auswirkungen sind die Barriere- und Stauwirkung von Bauwerken für die Frischluftversorgung, die längere Speicherung von Wärme und eine insgesamt als unangenehmer empfundene klimatische Situation im Siedlungsraum. Diese Auswirkungen sind im gegenständlichen Geltungsbereich bereits in gewissem Maße vorhanden und nicht erst mit Fertigstellung der Planung zu erwarten. Nutzungsbedingte Auswirkungen wie sie in ähnlichen Gebieten regelmäßig in Form von olfaktorischen Beeinträchtigungen durch die Nutztierhaltung entstehen, sind ebenfalls bereits im Bestand vorhanden und werden nicht erst mit Umsetzung der Planung möglich.

Zusammengefasst sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft mit nachrangig zu bewerten.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **2.6.1 Bestand**

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist in erster Linie von den großen Gebäuden entlang der Meitinger und Iglinger Straße geprägt und hat innerhalb des Untersuchungsraumes nur ausgesprochen wenig Offenlandcharakter. Nach Norden entstehen landschaftsbildlich vergleichsweise geringwertige Blickbezüge in Richtung Kreisverkehr und landwirtschaftliche Nutzflächen, während nach Süden das Landschaftsbild von weiterer Einfamilienhausbebauung am Ortsrand geprägt wird.

Zusammengefasst wird das Landschaftsbild in seinem Bestand hier mit gering bis mittel bewertet.

### **2.6.2 Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt sorgen klassischerweise große Baukräne und -maschinen für eine - temporäre - Überprägung des Landschaftsbildes, wobei sich sowohl die Größen als auch die Standdauer bei einer typi-



schen Wohnbebauung im ländlichen Raum in Grenzen halten. Nachdem im Änderungsbereich, abgesehen von der südlichen Wiese, keine baulichen Maßnahmen zu erwarten sind, können auch baubedingte Auswirkungen hier nahezu ausgeschlossen werden. Wird die südlich liegende Wiese bebaut, ist zwar mit zeitweisen Beeinträchtigungen in diesem Ausmaß zu rechnen, jedoch sind die Auswirkungen nur auf die Bauzeit beschränkt und somit als nicht erheblich zu bewerten.

### **Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen**

Als anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der gegenständlichen Planung lediglich die Überbauung der südlichen Wiesenfläche mit Wohngebäuden anzunehmen, die zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im näheren Umfeld führen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur für die direkt angrenzenden Anlieger relevant, die nicht durch Gehölzbestände in ihren Sichtbezügen eingeschränkt sind.

Im übrigen Plangebiet sind keine entscheidenden anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Auch nutzungsbedingt ist im gesamten Plangebiet (Geltungsbereich Nord und Süd) nicht mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

## **2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### **2.7.1 Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich diverse Bau- und Bodendenkmäler, die im Rahmen der Festsetzungen in den beiden Bebauungsplänen Berücksichtigung gefunden haben. Von Norden nach Süden sind das:

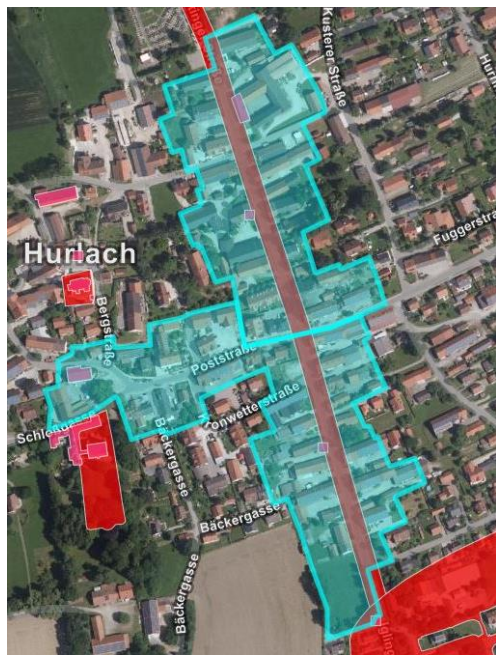


Abbildung 4: Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler:

- D-1-81-126-9: Bauernhaus (Meitinger Str. 20)
- D-1-81-126-8: Heiligenfigur (Meitinger Str. 7)
- D-1-81-126-5: Heiligenfigur (Iglinger Str. 8)
- D-1-81-126-10: Gasthaus (Poststraße 10)

Bodendenkmäler:

- D-1-7830-0163: Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit „Via Claudia Augusta“
- D-1-7830-0163: Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit „Via Claudia Augusta“
- D-1-7830-0010: Körpergräber der frühen Bronzezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, Körpergräber des frühen Mittelalters sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit, und des frühen Mittelalters.

Sonstige Sachgüter werden im Plangebiet lediglich von den Bestandsgebäuden und Hofstellen, sowie den klassischen Sparten (Strom, Wasser, Telefon, etc.) gebildet.

Aufgrund der hohen Anzahl an Denkmälern wird das Schutzgut in seinem Bestand mit hoch bewertet.

## 2.7.2 Auswirkungen

### Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Bei Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Regelungen zum Schutz von Bau- und Bodendenkmälern sowie unter Beachtung der unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziffer 4.2.2 der Bebauungsplansatzungen Hinweise bezüglich des Umgangs mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Diese Einschätzung resultiert auch aus der Annahme, dass bei Umsetzung der Planung nicht mit größeren baulichen Maßnahmen in den Geltungsbereichen zu rechnen ist. Lediglich in der südlichen Wiese können entsprechende Funde im Rahmen der zu erwartenden Bautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden - die geltenden Regelungen sind hier zu beachten.

Auch auf die Sachgüter sind keine bau-, anlage- oder nutzungsbedingten Auswirkungen zu erwarten, so dass diese zusammengefasst für das gesamte Schutzgut mit gering bewertet werden, sofern es bei baulichen Tätigkeiten zu keinem unsachgemäßen Umgang mit eventuell aufgefundenen Bodendenkmälern kommt.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter des Naturschutzrechts beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von Qualität und Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge.

So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als (Teil-)Lebensraum genutzt werden. Im Ergebnis ist also vor allem das menschliche Handeln entscheidend für die ökologischen Zusammenhänge und daraus resultierend auch für das Landschaftsbild und die Erholungseignung.

Aufgrund der Siedlungsstruktur im Plangebiet und der dichten Bebauung ist hier von einer stark anthropogenen Überprägung der Umwelt auszugehen. Nachdem nach Abschluss der Planung keine entscheidenden baulichen Veränderungen zu erwarten sind, ist hier eine äußerst geringe Reaktion der ökologischen Wechselwirkungen anzunehmen.

Lediglich im bisher unbebauten südlichen Teilbereich werden sich die ökologischen Strukturen nach Abschluss der Planungen vermutlich verschlechtern. In diesem Zusammenhang sei auf die wichtigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser verwiesen, die sich mit Versiegelung und Überbauung von Flächen vollständig lösen oder zumindest stark beeinträchtigt werden. Das über die belebte Bodenzone gefilterte Niederschlagswasser, das bis zur Umsetzung der Planung dem Grundwasser zugeführt wurde, kann dann nicht mehr versickern und wird unter Umständen über künstliche Entwässerungsleitungen dem Abwasser der Haushalte zugeführt und somit der Grundwasserneubildungsrate so entzogen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Luft und Klima. Mit Versiegelung und Überbauung von Boden und dem damit einhergehenden Entzug von Niederschlagswasser verändern sich die Lebensgrundlagen von Tieren und Pflanzen, während die kleinklimatische Situation - vor allem die klimatische Ausgleichsfunktion - mit Bodenversiegelung und mit Verlust von Vegetationsstrukturen ebenfalls verlorenght oder stark beeinträchtigt wird.

## **2.9 Kumulative Wirkungen**

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sind aufgrund der äußerst geringen Wirkung keine erheblichen kumulativen Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende Siedlungsbereiche, ökologisch höherwertige Strukturen oder das Landschaftsbild) im Zusammenhang mit benachbarten Projekten zu erwarten.

### **3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung bliebe das bestehende Baurecht gemäß § 34 BauGB weiter bestehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergäbe sich an keiner Stelle innerhalb der hier überplanten Geltungsbereiche eine baurechtlich anders gelagerte Situation, es bestünde also auch ohne die gegenständliche Planung im gesamten Plangebiet Baurecht.

Daraus folgt, dass bei Nichtdurchführung der Planung zwar die nun festgelegten Maßgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der künftigen Baudichte und Ausgestaltung von Gebäuden zwar wegfielen, das Baurecht aber - in vergleichsweise weniger kontrolliertem Gesamtumfang - weiter bestehen würde oder ausgesprochen werden müsste.

Für die Schutzgüter des Naturschutzrechts ergäben sich bei Nichtdurchführung der Planung weder Vorteile noch entscheidende Nachteile.

### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen ist zu bedenken, dass sich durch die gegenständliche Bauleitplanung im Grunde keine relevanten Eingriffsfolgen ergeben und die wesentlichsten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen darin bestehen, dass sich die Festsetzungen der Bebauungspläne auf das ohnehin mögliche Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs beschränken.

Das bedeutet, dass darüber hinaus keine entscheidenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mehr notwendig waren. Die dennoch weiter minimierend oder vermeidend wirkenden Festsetzungen sollen nachfolgend kurz zusammengefasst werden.

Die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl bedingt eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche (bzw. 80 % bei Hinzunahme von Nebenanlagen), wobei die vorgeschriebenen Stellplätze sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Mit Umsetzung dieser Vorgaben reduzieren sich sowohl negative Auswirkungen auf den Boden, als auch auf das Grundwasser und das Landschaftsbildempfinden. Darüber hinaus wurden zu erhaltende Bestandsbäume festgelegt, die im Rahmen von baulichen Maßnahmen nicht gerodet werden dürfen und bei einem dennoch eintretenden Verlust entsprechend der Vorgaben in den Festsetzungen zu ersetzen sind. Zum Erhalt des Ortsbild- und somit des Landschaftsbildcharakters wurden entlang der Hauptachse (Meitingner und Iglinger Straße) entsprechend höhere Dichten durch ein intensiveres Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Hierdurch werden auch bei einem Abbruch und anschließendem Neubau von Gebäuden in diesem Bereich weiterhin die großen Kubaturen und somit das Ortsbild gewahrt. Hierzu tragen auch die Festsetzungen zur Dachgestaltung in entscheidendem Maße bei. Zur

Minimierung von Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und -quantität wurde darüber hinaus die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

## **4.2 Eingriffsregelung**

§ 14 Abs. 1 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft als „*Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*“

Ausgenommen der Grundstücke FlNr. 3 und 3/1 im Süden des Plangebiets (Bebauungsplan Hurlach Süd) sind sämtliche Grundstücke bereits bebaut und stellenweise aufgrund der ehemaligen, bzw. in großen Teilen noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen in den Freiflächen und Höfen auch stark versiegelt. Ziel der gegenständlichen Planung ist im Wesentlichen die Sicherung dieser städtebaulichen Grundstruktur unter Beibehaltung der ortsbildprägenden Kubaturen. Nachverdichtung ist somit immer mit Umnutzung, Sanierung oder Rückbau bestehender Gebäude verbunden – ausgenommen hiervon ist, wie bereits ausgeführt, lediglich die bisher unbebaute Freifläche im Süden des Plangebiets mit einer Größe von insgesamt ca. 3.730m<sup>2</sup> kann neu überbaut werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan stellt somit eine Stärkung der Ziele der Innentwicklung dar und beansprucht kaum neu Bau- und keine neuen Erschließungsflächen. Aus diesem Grund wurde im Zuge Entwurfsplanung von einer über die Grundstücke FlNr. 3 und 3/1 hinausgehenden Eingriffsermittlung abgesehen.

### **4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt für die gegenständliche Planung nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003), die vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als Leitfaden herausgegeben wurden.

Im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts wird aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planung um keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG handelt, die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des o.g. Leitfadens abgearbeitet und nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

- Planungsvoraussetzungen:  
Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um zwei Bebauungspläne mit integrierter Grünordnung. Aufgrund der Größe der Geltungsbereiche erfolgt die Aufstellung der Planung im Regelverfahren.
- Vorhabenstyp:  
In beiden Bebauungsplänen wird Mischgebiet Dorf im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich zum einen aus den Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplans der Gemeinde Hurlach, der den Erhalt der charakteristischen Eigenart des Dorfes sehr hoch priori-

siert. Darüber hinaus basiert die Festsetzung eines Dorfgebietes auf der Tatsache, dass sich innerhalb des Plangebietes noch sehr viele aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden, die in ihrer jetzigen Form möglichst erhalten werden sollen. Daraus ergeben sich jedoch keine grundsätzlichen mit einem Mischgebiet verbundenen Emissionen, wie sie sich beispielsweise aus einer gewerblichen Teilnutzung der Fläche ergeben würden. Vielmehr sind hier lediglich landwirtschaftliche Emissionen zu erwarten, wie sie bereits im Bestand existieren.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,6. Dies resultiert aus der Festlegung eines dörflichen Mischgebietes, in dem eine geringere GRZ wenig zielführend wäre und im Falle einer Neubebauung zu einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch führen würde. Letztlich bleibt an dieser Stelle anzumerken, dass die festgesetzte GRZ keine Neuentwicklung darstellt, sondern letztlich den Bestand und das bereits bestehende Baurecht abbilden.

- Schutzgut Arten und Lebensräume:

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich - bis auf die biotopkartierte und zu erhaltende Hecke im Süden - keine ökologisch hochwertigen Flächen. Neben den überwiegend bereits bebauten und in hohem Maße versiegelten Flächen verbleiben nur kleinere Restflächen (Gärten) sowie die etwa 3.700 m<sup>2</sup> große Wiese im Süden des Geltungsbereichs Süd. Die überplante Wiese stellt aus ökologischer Sicht jedoch ebenfalls keine Fläche von höherer Bedeutung dar. Die biotopkartierte Hecke entspricht keinem gesetzlich geschützten Biotop, sollte bei einer konkreten Umsetzung der Planung jedoch erhalten oder in gleichartiger und gleichwertiger Weise ersetzt werden.

- Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad kann lediglich in den Bereichen minimiert werden, die nicht bereits bebaut und versiegelt sind. Dies betrifft aktuell nur noch die im Süden befindliche unbebaute Wiesenfläche sowie potentielle Nachverdichtungsbereiche in Privatgärten, für die unter Umständen noch Baurecht möglich wäre. Grundsätzlich ist jedoch festgesetzt worden, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

- Schutzgut Wasser:

Der maximale Grundwasserpegel wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei etwa 15 m unter Geländeoberkante erwartet. Mit Umsetzung von baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist demnach nicht davon auszugehen, dass Baukörper in das Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben von den geplanten Maßnahmen gänzlich unberührt. Darüber hinaus ist eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sowie der Ausbau von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form festgesetzt, so dass das Maximalmaß an Grundwasserschutz gewährleistet bleibt.

- Schutzgut Luft / Klima:

Nachdem das Plangebiet selbst keine entscheidenden klimatischen Funktionen mehr erfüllt und aufgrund der Bebauung eine Durchlüftung des Ortes ohnehin nur noch in eingeschränkter Form möglich ist, konnten im Rahmen der städtebaulichen Festsetzungen keine Frischluftschneisen beachtet oder ähnliche klimatisch wirksame Regelungen getroffen werden. Grundsätzlich wird

jedoch davon ausgegangen, dass die klimatische Situation aufgrund der geringen Größe der Gemeinde auch bereits heute nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung führt.

- Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet wird nahezu vollständig von bestehender Bebauung gebildet und grenzt darüber hinaus an weitere Siedlungsbebauung. Der einzige, nicht bereits bebaute Teil im Süden des südlichen Geltungsbereichs, befindet sich nach Norden, Osten und Westen ebenfalls im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbebauung und wird darüber hinaus von bestehenden Gehölzstrukturen im Westen, Süden und Osten begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der landschaftsbildlich ebenen Niederterrasse und umfasst somit keinerlei topographisch relevante Gegebenheiten. Nachdem der weit überwiegender Teil des Plangebiets bereits in hohem Maße bebaut ist und nur eine sehr kleine, jedoch kaum einsehbare, unbebaute Restfläche verbleibt, können Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Sinne von Beeinträchtigungen von Blickbezügen ausgeschlossen werden.

Eine gesonderte Ortsrandeingrünung wurde hier nicht vorgesehen, nachdem es zu keiner entscheidenden Neubebauung von bisher unbebauten Flächen kommt.

Im Ergebnis dieser Betrachtungen und unter Berücksichtigung der Definition von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG bleibt an dieser Stelle nur der Schluss, dass abgesehen von den Grundstücken FlNr. 3 und 3/1 mit Umsetzung der Planung kein Ausgleichsflächenbedarf anfällt.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die gegenständliche Planung dient in erster Linie der städtebaulichen Sicherung der Bestandssituation und umfasst demnach nahezu vollumfänglich bereits bestehende Gebäude des historisch gewachsenen Siedlungskerns von Hurlach.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan sind die alternativen Planungsmöglichkeiten innerhalb der festgelegten Geltungsbereiche zu prüfen. Im Normalfall - also bei Neuschaffung von Baurecht - betrifft dies in erster Linie die Festlegungen zur Erschließung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum allgemeinen Umgang mit relevanten Schutzgütern. Nachdem es sich bei der gegenständlichen Planung um eine detaillierte Bestandssicherung handelt und konkrete Umsetzungen erst nach (dem nicht anzunehmenden) Abbruch von Bestandsgebäuden denkbar sind, beschränken sich die Planungsalternativen hier auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften.

Es bleibt an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass jegliche Festsetzungen in diesem Zusammenhang, die unter den bisher vorhandenen Gebäuden bleiben würden, zumindest im Schwerpunktbereich 1 (entlang der Meitinger und Iglinger Straße), zu einer gravierenden Veränderung des Ortsbildcharakters führen würden, sobald eines der Bestandsgebäude umgebaut, abgerissen und neu errichtet werden würde. Eine realistische Planungsalternative besteht also in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht nicht.

Im Schwerpunktbereich 2 (Baufelder „in zweiter Reihe“) wurden die Festsetzungen zu Geschossigkeiten, Dachgestaltung sowie Dach- und Gebäudegrundform freier gewählt. Hier wurden bewusst die

Gestaltungsmöglichkeiten offener formuliert, so dass die strengen Vorgaben nur in den Bereichen gelten, in denen sie städtebaulich auch wirklich wirksam sind. Letztlich orientieren sich die Festsetzungen aber auch in diesem Bereich an der Bestandsbebauung, so dass eine klassische Planungsalternative hier ebenfalls nicht vorliegt.

## **6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Bewertung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den dargestellten Planungen erfolgte in erster Linie auf Basis bau-, anlage- und nutzungsbedingter negativer Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit. Grundsätzlich musste jedoch im weit überwiegenden Teil der Geltungsbereiche angenommen werden, dass sich mit Umsetzung bzw. Fertigstellung der gegenständlichen Planungen keine baulichen Veränderungen und somit keine entscheidenden Auswirkungen ergeben werden.

Weiterreichende Untersuchungen bezüglich der artenschutzfachlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen der gegenständlichen Planung nicht durchgeführt und werden für den hier vorliegenden Sonderfall einer Bestandsüberplanung auch nicht für notwendig erachtet. Das gleiche gilt für klassische Schall-, Verkehrs- oder Bodengutachten, die für die gegenständliche Planung nicht gesondert erstellt wurden.

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten und Eingriffsprognosen traten nicht auf. Auch bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Kenntnislücken.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung**

Nach §4c BauGB muss eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen erfolgen, die mit Umsetzung der Planung eintreten könnten.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht damit zu rechnen, dass Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten bzw. müssten. Auf ein Monitoring kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden.

Grundsätzlich ist während der Umsetzung der Planung seitens der Gemeinde zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden im Landratsamt hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch aufgrund der Bestandssituation nicht davon auszugehen, dass sich mit Umsetzung der Planung neue - erhebliche - Auswirkungen ergeben, die bei Planaufstellung nicht absehbar waren.



## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Zeitraum von 2010 bis 2013 wurden im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung grundlegende Fragestellungen und Entwicklungsziele für die Gemeinde Hurlach formuliert. Man hat sich im Zuge dieser Rahmenplanung bereits frühzeitig mit den demographischen, städtebaulichen und agrarstrukturellen Entwicklungen befasst und es sich zum Ziel gesetzt, die konzeptionellen und informellen Erkenntnisse aus dem Rahmenplan in eine baurechtliche Steuerung zu überführen. Daraus entstand die Entscheidung, die gegenständlichen Innerörtlichen Bebauungspläne (Nord und Süd) aufzustellen.

Bei der Betrachtung der potentiell zu erwartenden Umweltauswirkungen ist hier zu berücksichtigen, dass es sich im weit überwiegenden Teil der Geltungsbereiche um eine bloße Richtigstellung der baurechtlichen Bestandssituation handelt. Eine zusätzliche Bebauung ist auf Grundlage der gegenständlichen Planung nicht in erhöhtem Umfang anzunehmen.

Aus diesem Grund ergibt sich im Rahmen der Planung kein Ausgleichsbedarf. Die im Süden noch unbebaute Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> könnte grundsätzlich zwar bei einer tatsächlichen Bebauung einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG verursachen, fällt aufgrund ihrer Größe und der angestrebten baulichen Nutzung aber unter die Regelungen des § 13 bzw. 13a BauGB. In diesem Fall könnte auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie die damit verbundene Eingriffsregelung ebenfalls verzichtet werden.

Im Ergebnis stellt die gegenständliche Planung keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.