




Gemeinde Hurlach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung

„Keltenfeld III“
Verfahren nach § 13 b BauGB

Begründung

Fassung vom 4. Februar 2020


Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 85 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
I. Begründung.....	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.1. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
1.2. Ziele der Planung.....	6
1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
1.4. Planungsrechtliche Situation.....	6
1.5. Eigentumsverhältnisse.....	6
1.6. Denkmalschutz.....	7
1.7. Immissionsschutz.....	7
1.8. Fließgewässer.....	7
1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	7
2. Beschreibung des Plangebietes.....	8
2.1. Lage und Geltungsbereich.....	8
2.2. Größe.....	9
2.3. Topographie und Vegetation.....	9
2.4. Geologie und Hydrologie.....	9
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	10
2.6. Grünordnerisches Gesamtkonzept.....	10
3. Erschließung und Erneuerbare Energien.....	10
3.1. Verkehrliche Erschließung.....	10
3.2. Wasserversorgung.....	10
3.3. Abwasserentsorgung.....	10
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
3.5. Stromversorgung.....	11
3.6. Fernmeldeanlagen.....	12
3.7. Abfallbeseitigung.....	12
3.8. Erschließungsträger.....	12
3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung.....	12
4. Alternative Planungen.....	13
II. Grünordnungsplan.....	13
III. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	13

Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Gemeinde Hurlach in ihrer Sitzung vom 10.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Baugebiet „Keltenfeld III“ in Hurlach beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

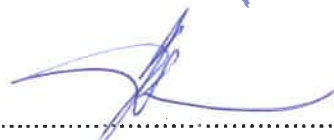
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 04.02.2020
2. Begründung und Textliche Festsetzungen vom 04.02.2020

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Hurlach, den 02.03.2020



.....
Böhm, 1. Bürgermeister



I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keltenfeld III“ plant die Gemeinde Hurlach die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Damit soll für die geplante Erweiterung der Wohnbebauung im südöstlichen Ortsbereich eine rechtliche Grundlage hergestellt werden.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungsvorgaben sind hinsichtlich der Landesentwicklungsplanung (LEP) und der Regionalplanung München zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt u.a. folgende Grundsätze für die Entwicklung des ländlichen Raumes an:

- 2.2.5 (G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- 3.1 (G)** 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.

Bei der Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanung wird das bereits erschlossene Baugebiet „Keltenfeld II“ nach Osten fortgeführt. Damit wird gewährleistet, daß die Entwicklung von Wohnbauflächen möglichst flächensparend erfolgt. Gleichzeitig ist damit eine möglichst wirtschaftliche Erschließung möglich, da bestehende Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom etc.) bereits zum weiteren Anschluß bereit liegen.

Folgende Grundsätze des LEP sind hinsichtlich der Anforderungen des Klimaschutzes und der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien zu beachten:

- 1.3.1 (G)** Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
 - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

- 6.2.1 (Z)** Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen

Vorstehende Grundsätze und Ziele werden – soweit möglich – in der Bauleitplanung umgesetzt.

Hinsichtlich der Regionalplanung München sind u.a. folgende Grundsätze für das Siedlungswesen zu beachten:

- G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden
- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinde konzentriert werden
- G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen
- G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.
- G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

Diese Grundsätze werden folgendermaßen zusammengefasst:

- Z 2.1 In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

Weiter sollen hinsichtlich der Wohnsiedlungstätigkeit folgende Grundsätze beachtet werden:

- G 5.1.1 Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.
- G 5.1.2 Die finanziellen und rechtlichen Instrumente zur Schaffung und zum Unterhalt preiswerter Wohnungen sollen vordringlich eingesetzt werden
- G 5.1.3 Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden.
- G 5.1.4 Es soll darauf hingewirkt werden, daß in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben.
- G 5.1.5 Wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen geschaffen werden.

1.2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Hurlach beabsichtigt die Ausweisung eines Wohnbaugebietes zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im 2015 ausgewiesenen Baugebiet „Keltenfeld II“ sind alle Grundstücke verkauft, das Baugebiet ist mittlerweile beinahe vollständig bebaut. Wegen der andauernden Nachfrage nach Bauland soll deshalb ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Die Gemeinde Hurlach will damit ca. 14 bis 21 neue Wohnbaugrundstücke für ihre Bürger zur Verfügung stellen.

1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hurlach wurde das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

1.4. Planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht bislang nicht. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan

1.5. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Hurlach.

1.6. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Die nächsten bekannten Bodendenkmäler liegen in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Darüber hinaus wurde in den direkt angrenzenden Baugebieten sowohl bei Erschließung als auch bei der Errichtung der Wohngebäude keinerlei Spuren vorgeschichtlicher Nutzung festgestellt. Aus diesem Grund wird auch darauf verzichtet im Vorfeld der eigentlichen Erschließungsmaßnahme eine gesonderte archäologische Untersuchung durchzuführen.

1.7. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten, Norden und Süden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

1.8 Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.9 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Hurlach

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hurlach. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,05 ha,

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten, Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch bestehende Wohnbebauung

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 197, 198, 199/1, 199/5, 208, 207, 206/3, 207/3, 199/4, 201/2, 202, 203, 204, 205, 206, 199/16, 201/11, 202/7, 203/7, 204/18, 205/10, 206/8 der Gemarkung Hurlach.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,05 ha. Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m ²]	%
1.	Wohnbaugrundstücke	8.524	80,92
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	1.600	15,19
3.	Öffentliche Grünflächen	410	3,89
Gesamter Geltungsbereich		10.534	100,00

2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Norden, Osten und Süden offenen Landwirtschaftsnutzung (Grün- und Ackerfläche).

Das Gelände ist weitestgehend eben. Es ist keinerlei Baum- oder Heckenbestand vorhanden.

Details zur Grünordnung werden in der Satzung beschrieben.

2.4 Geologie und Hydrologie

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Üblicherweise sind im Plangebiet unter der Oberbodenschicht großmächtige Kiesschichten zu erwarten.

Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für das Plangebiet vor. Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich in einer Tiefe von mind. 9 - 10 m unter GOK. Mit Grundwasser ist daher nicht zu rechnen, es ist nicht zu befürchten, daß gründende Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen werden.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Baugebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Osten, Süden und Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch ein bestehendes Wohngebiet

2.6 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Straßenbegleitgrün
- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund

3. Erschließung und Erneuerbare Energien

3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des neu zu bebauenden Bereichs erfolgt von der Bahnhofstraße über die Angerstraße bzw. von der Iglinger Straße über die Viehweide oder die Ringstraße. Sowohl die Angerstraße als auch die Viehweide wird im Baugebiet weitergeführt.

3.2. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes „Erpfinger-Gruppe“ angeschlossen.

3.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) bis zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Lechfeld.

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen soll vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

3.6 Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises Landsberg am Lech. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

3.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Hurlach

3.9 Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung

Die Gemeinde Hurlach möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie besteht deshalb die Möglichkeit, aufgrund der frei wählbaren Hauptfirstrichtung der Wohngebäude, sowohl Photovoltaik- als auch Solaranlagen auf den Dächern in Südausrichtung zu errichten. Ferner wird die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus - von der Gemeinde Hurlach ausdrücklich begrüsst.

4. Alternative Planungen

Zur Untersuchung des innerörtlichen Baupotentials (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen) wurde von der Gemeinde Hurlach bereits 2011 eine Studie in Auftrag gegeben. Hierbei hat sich gezeigt, daß zwar noch in geringem Umfang Entwicklungspotential im Ortsbereich besteht, jedoch wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit die Gemeinde derzeit keine Möglichkeit zur innerörtlichen Entwicklung hat. Aktuell ist im Innerortsbereich kein Leerstand von Wohnbauten zu verzeichnen. Ferner befindet sich derzeit ein innerörtlicher Bebauungsplan für Hurlach in Aufstellung. Hier sollen auch Nachverdichtungspotentiale untersucht und ggfs. aufgezeigt werden. Erste Ergebnisse zeigen, daß aufgelassene landwirtschaftliche Hofstellen die Möglichkeit bieten können, in gewissem Umfang eine Nachverdichtung zuzulassen. Dem Siedlungsdruck in Hurlach muß aber die Gemeinde bereits jetzt Folge leisten.

Auf der anderen Seite ist der Landsberger Raum ein prosperierender Wirtschaftsraum mit starken Zuzügen. Zudem ist die Gemeinde eine der jüngsten in Bayern, so dass in Hurlach zunehmend ein natürliches Bevölkerungswachstum stattfindet. Die Nachfrage nach Bauland ist dementsprechend in Hurlach ungebrochen hoch.

Das geplante Bebauungsplangebiet „Keltenfeld III“ fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein und nimmt die bestehenden Erschließungswege auf.

II. Grünordnungsplan

Belange der Grünordnung werden in der Planzeichnung sowie in der Satzung behandelt.

III. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden, ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist auf Grundlage der Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB und der Vornutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Gehölz- oder Baumbestand nicht erforderlich.