



PROJEKTNR: 25-019

Neuaufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Neuaufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan – „Hurlach Keltenfeld IV“

INHALT

Begründung und Umweltbericht

Entwurf (Änderungen zur Vorentwurfsfassung in blauer Schriftfarbe, gestrichene Bereiche werden der Übersichtlichkeit halber nicht mehr dargestellt)

Landkreis Landsberg am Lech

Gemeinde Hurlach
Poststraße 4
86857 Hurlach



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

DATUM

18.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIEL, ANLASS UND ZWECK	5
2	VERFAHREN	5
3	GELTUNGSBEREICH	5
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)	5
5	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
6.2	Regionalplan (RP) der Region München	8
6.3	Einordnung der Beachtung der Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung	9
6.4	Flächennutzungsplan	10
6.5	Bebauungspläne	11
7	BESTANDSSITUATION	12
7.1	Topographie	12
7.2	Nutzung und Grünstrukturen	12
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	12
8	UMWELTBERICHT	13
8.1	Einleitung	13
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	13
8.1.2	Angaben zum Standort, zu Art u. Umfang des Vorhabens u. zum Bedarf an Grund und Boden	13
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	13
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
8.2.1	Schutzbau Boden und Fläche	15
8.2.2	Schutzbau Wasser	17
8.2.3	Schutzbau Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel	18
8.2.4	Schutzbau Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	19
8.2.5	Schutzbau Mensch (Erholung)	21
8.2.6	Schutzbau Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	21
	Schutzbau Orts- und Landschaftsbild	22
8.2.7	Schutzbau Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	22
8.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauten	23
8.2.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	23
8.2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	23
8.2.11	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	23
8.2.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	24
8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
8.4	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	24
8.4.1	Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung	24
8.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
8.4.3	Ausgleichsbedarf	25
8.4.4	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich	26

8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	27
8.8	Zusammenfassung	28
9	PLANUNGSKONZEPT	29
9.1	Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung	29
9.2	Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	34
9.3	Art der baulichen Nutzung	34
9.4	Maß der baulichen Nutzung	34
9.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	35
9.4.2	Gestaltung der Gebäude	35
9.4.3	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	36
9.4.4	Einfriedungen	36
9.4.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	36
9.5	Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	36
9.5.1	Niederschlagswasserbeseitigung	37
9.5.2	Außenbeleuchtung	38
9.5.3	Immissionsschutz	38
10	FLÄCHENSTATISTIK	39
11	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG	39
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	40
13	QUELLENVERZEICHNIS	41

Tabellenverzeichnis

Tab.1	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf	26
Tab.2	Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Hurlach– unmaßstäblich	10
Abb. 2	Ausschnitt Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Keltenfeld III“, der rezente Geltungsbereich befindet sich mittig dieses Plans und überschneidet die Eingrünung im Osten	11
Abb. 3	Blick von Süden (Straße: Viehweide) auf das Planungsgebiet	12
Abb. 4	Abbildung 1: Ausschnitt ABSP Themenkarte "Still- und Fließgewässer", roter Punkt: Geltungsbereich...	14
Abb. 5	Abbildung 2: Ausschnitt ABSP Themenkarte "Feuchtegebiete", roter Punkt: Geltungsbereich	14
Abb. 6	Abbildung 3: Ausschnitt ABSP Themenkarte "Trockenstandorte", roter Punkt: Geltungsbereich	15
Abb. 7	© UmweltAtlas, Hinweiskarte Starkregen und Sturzfluten, Online-Abfrage 03/2025 schwarze Punktlinie: Geltungsbereich	17
Abb. 8	Plangebiet von Südosten (Aufnahme März)	19
Abb. 9	Plangebiet Angerstraße (Aufnahme März)	19
Abb. 10	Gemeindestraße von Süden (Aufnahme März)	19
Abb. 11	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Landsberg am Lech und Augsburg (Veränderung 2043 gegenüber 2023)	31
Abb. 12	Dorferneuerung Hurlach III – Vertiefungsplanung zur Innenentwicklung 2010 (LARS Consult)	32
Abb. 13	Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Wohneinheitensteuerung Gemeinde Hurlach – Bereich I“ November 2016	32
Abb. 14	Größte innerörtliches, zusammenhängendes Nachverdichtungspotential in Hurlach auf Fl.-Nr. 5; die Eigentümer halten hier Pferde (Koppel) und nach Einschätzung und Nachfrage der Gemeinde wird dies auch für die kommenden 20 bis 25 Jahre so beibehalten, eine Nachverdichtung ist in diesem Zeitrahmen nicht möglich (Fl.-Nr. 189/37 ist ein Spielplatz für das Wohngebiet Mitterfeld)	33

Anlage

Anlage 1: Naturschutzfachliche Eingriffsregelung: Bestands- und Ausgleichermittlung

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Mit dem Bebauungsplan „Kaltenfeld IV“ aktiviert die Gemeinde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Wohngebietsbebauung am nordöstlichen Ortsrand im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Geplant sind etwa 14 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie ein kleines Mehrfamilienhaus mit einer Begrenzung auf 5 Wohnungen.

Im Rahmen der Vertiefungsplanung der Dorferneuerung in Hurlach im Jahr 2011 wurden bereits die Innenentwicklungs potentielle des Altortes erfasst, ebenso wurden im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung im Jahr 2013 Nachverdichtungsvarianten in diesen Bereichen geprüft und über das Gebiet im Jahr 2016 der einfache Bebauungsplan „Wohneinheitensteuerung Gemeinde Hurlach – Bereich I“ gelegt um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Gleichzeitig erlebt die Gemeinde nicht nur einen starken Zuzug, bedingt durch die Lage an der B17 und innerhalb eines wirtschaftlichen Gunststandortes zwischen Augsburg und Landsberg, sondern weist ebenfalls ein hohes natürliches Bevölkerungswachstum auf, da sie die jüngste Gemeinde Bayerns ist. Dementsprechend gibt es in der Gemeinde Hurlach eine hohe Nachfragedichte, sowohl von ortsansässigen jungen Bürgerinnen und Bürgern, als auch durch Interessenten aus den Wirtschaftsräumen Augsburg und Landsberg. Diesem Nachfragendruck muss und möchte die Gemeinde Hurlach gerecht werden.

Sie kommt damit ihrer besonderen Verpflichtung zur Beschaffung von Bauland nach dem Wohnungsbauförderungs-Gesetz (§ 4 Abs. 1 WoFG) nach. Unter Beachtung der im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) verankerten Planungsleitlinie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll bedarfsgerecht eine der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen entwickelt werden.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Hurlach hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzungstermin vom 29.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaltenfeld IV“ beschlossen. Die Bauleitplanung wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan 1. Änderung „Kaltenfeld III“ wird im Überschneidungsbereich, im Zuge der Neuaufstellung, außer Kraft gesetzt. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem Bedarf.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 199/21, 199/41, 199/17, 199/4, 201/2, 202, 203, 204, 205, 206, 206/3, 207/3, 207, 208 der Gemarkung Hurlach. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.745 m² und ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 209 (Grünland)
- im Osten durch Straßengrundstücke mit den Fl.-Nrn. 207/2, 206/2, 205/3, 204/6, 203/2, 202/2, 201/4, 199/3
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 199/5, 199/23, 199/40, 199/39 (Straßengrundstück – Straße: Viehweide)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 206/9, 205/13, 204/21, 203/8, 201/12, 199/16 (Wohnbaugrundstücke, überwiegend bebaut).

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten geändert, angepasst und/oder ergänzt:

- Planzeichnung: es wurden Bemaßungen ergänzt, Baumdarstellungen wurden ergänzt
- Festsetzungen und Hinweise durch Text: Formulierungen (sonstige Nebenanlagen und Nebenanlagen) wurden konkretisiert, Festsetzungen bei Grundstücken mit Höhendifferenz wurden konkretisiert, es

wurden Hinweise zum Immissionsschutz bei Wärmepumpen ergänzt, es wurden Hinweise zum Bodenschutz ergänzt, die Festsetzungen zur Grünordnung (v.a. Baumpflanzungen/Straßenbäume) wurden ergänzt, es wurden Hinweise zum Wurzelvolumen von Straßenbäumen sowie zum Wasserrückhalt (u. a. zu Regenwasserzisternen und Umsetzung von Schwammstadtprinzipien – Baumrigolen), es wurden textliche Festsetzungen zur Beleuchtung ergänzt, es wurden Hinweise zu Versorgungsleitungen ergänzt

- Begründung mit Umweltbericht: die Bedarfsanalyse wurde ausführlicher gestaltet,
- Weitere redaktionelle Änderungen und Anpassungen in den Planunterlagen

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten geändert, angepasst und/oder ergänzt:

-

6 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Hurlach im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche die Gemeinde Hurlach betreffen.

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaus halt sollen erhalten und gestärkt werden.

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietsstruktur

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,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, ...

6.2 Regionalplan (RP) der Region München

Die Gemeinde Hurlach stellt keinen zentralen Ort gemäß Regionalplan dar, sie liegt gemäß der Raumstrukturkarte im Allgemeinen ländlichen Raum. In den Karten 2 und 3 (Siedlung und Versorgung, Landschaft und Erholung) sind darüber hinaus keine gesonderten Vorrangnutzungen für das Planungsgebiet dargestellt.

TEIL A

I Herausforderungen der regionalen Entwicklung

1 Siedlung und Mobilität

1.1 (G) Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden.

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

4.2 (G) Freifläche und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden

4.3 (Z) klimatisch bedeutsame Freifläche und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten

TEIL B

I Natürliche Lebensgrundlagen

1 Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

(G) Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden

(G) bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden

1.2 2 Wasser

(G) Das Grundwasservorkommen soll langfristig gesichert und geschützt werden

II Siedlungen und Freiraum

1 Leitbild

(G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen

(Z) wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

(Z) eine organisch, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

(Z) verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

(Z) 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 darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

(Z) für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

IV Wirtschaft und Dienstleistungen

1 Leitbild

(G) Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

(G) In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden

(G) Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden

(Z) Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen

(G) dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt, bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetrieb soll vorrangig Rechnung getragen werden

5 Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzten

(G) Auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen soll hingewirkt werden. Die Verwendung recyclingfähiger Baustoffe und die Errichtung von Bauschutt- und Abbruchaufbereitungsanlagen soll gefördert werden.

6 Land- und Forstwirtschaft

(G) Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffs Holz, sollen erhalten werden.

V Kultur, Freizeit und Erholung

1 Leitbild

(G) Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden

2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

(Z) Erreichbarkeit und Erschließung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie von Erholungsgebieten sind zu verbessern, insbesondere im ÖPNV

6.3 Einordnung der Beachtung der Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht weitestgehend den Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung.

Unter Ziffer 9.1 „Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung“ wird der Bedarf an Wohnbau-land dargelegt. Die Größe des geplanten Wohngebietes ist bedarfsoorientiert und somit nachhaltig.

Durch die neu geplanten Verbindungs- und Erschließungsstraße zwischen Angerstraße und Viehweide wird das Plangebiet flächensparend und in Fortführung des bestehenden westlichen Erschließungsschemas angebunden.

Das Wohngebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Bebauung, eine Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer exponierten und/oder landschaftlich sensiblen Lage.

Durch die Möglichkeit verschiedener Wohnformen (Einzel- und Doppelhaus sowie einem Mehrfamilienhaus) und unterschiedlich großer Baufenster werden die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen beachtet.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines landwirtschaftlichen Vorbehaltungsgebietes.

Der Geltungsbereich wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird durch die Planung nicht erreicht. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht ausreichend zu Verfügung stehen und um die Eigenständigkeit bezüglich der Siedlungsentwicklung zu erhalten.

Die Gemeinde kann somit aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stellen. Es wurde bereits im Jahr 2011 im Rahmen einer Dorferneuerung die Innenentwicklungspotentiale des Altortes erfasst und bei weiteren Planungen analysiert und als Folge das Gebiet durch einen Bebauungsplan zur Steuerung der künftigen Entwicklung überplant. Da die Gemeinde Hurlach sowohl natürlichen Bevölkerungsdruck, durch das bayernweit geringste Durchschnittsalter als auch durch Zuzug durch die Lage in einem wirtschaftlich prosperierenden Gebiet, erfährt sind bestehende Leerstände im Gemeindegebiet selten. Da die entsprechenden Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung des Siedlungsgefüges in diesem Bereich erforderlich, um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland zu gewährleisten.

6.4 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Hurlach ist das innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünland als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Kaltenfeld IV“ wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Hurlach– unmaßstäblich

6.5 Bebauungspläne

Direkt westlich und südlich (und östlich) an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Keltenfeld III“ mit seiner 1. Änderung, welcher nach dem inzwischen obsoleten § 13b BauGB aufgestellt wurde. Die dort geplante und noch nicht hergestellte Ortsrandeingrünung im Westen wird durch den rezenten Geltungsbereich überplant. Die ursprünglich auf 10 m angesetzte Ortsrandeingrünung wird in der rezenten Planung um 3 m von Westen verringert.



Abb. 2 Ausschnitt Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Keltenfeld III“, der rezenten Geltungsbereich befindet sich mittig dieses Plans und überschneidet die Eingrünung im Osten

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Topographie

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und fällt nur leicht von Süden nach Nordwesten um ca. 1 Höhenmeter von 575 m üNHN auf 574m üNHN ab (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage 03/2025).



Abb. 3 *Blick von Süden (Straße: Viehweide) auf das Planungsgebiet*

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Des Weiteren befindet sich eine Bestandsstraße im Plangebiet (Angerstraße).

7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzflächen nach dem Waldgesetz für Bayern

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Waldflächen nach § 2 Abs. 1 BayWaldG.

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope,
- geschützten Biotope nach Art. 16 BayNatSchG sowie Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Wasserrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines Einzugsgebietes der Wasserversorgung.

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Keltenfeld IV“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden. Hierzu wird ein „Reines Wohngebiet“ mit Eingrünung festgesetzt. Die baurechtliche Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB wird gebietsextern auf dem Ökokonto der Gemeinde Hurlach festgesetzt.

8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art u. Umfang des Vorhabens u. zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hurlach in der Gemeinde Hurlach im Landkreis Landsberg am Lech. Die Gemeinde liegt im Regierungsbezirk Oberbayern. Die betroffene Fläche Neuaufstellung Keltenfeld IV umfasst inklusive der Angerstraße eine Fläche von rund 1,3 ha.

Der Planungsbereich umfasst die Flurnummern 199/21, 199/41, 199/17, 199/4, 201/2, 202, 203, 204, 205, 206, 206/3, 207/3, 207 und 208, Gemarkung Hurlach und weist ein ebenes Relief auf (Höhe: 575 m ü. NHN).

Der Bereich grenzt westlich an eine bereits bestehende Wohnsiedlung. Die Erschließung erfolgt zunächst durch die „Angerstraße“ und die „Viehweide“.

Circa 730 Meter östlich verläuft die Bundesstraße 17. Eine nordöstlich gelegene Verbindung zur B17 schafft die Kreisstraße LL 20, die nördlich der Ortschaft verläuft. Die Anbindung in die Ortschaft erfolgt durch Gemeindestraßen.

8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, KSG, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;

- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung durch die Nutzung vorhandener Ressourcen (z. B. Verkehrswegebestand) sowie durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung so weit als möglich berücksichtigt.

Klimaschutzgesetz

Gemäß dem KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszustalten, bleiben unberührt.

Landesentwicklungsplan Bayern/Regionalplan München/ Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die vorliegende Bauleitplanung wird auf die Kapitel 6.1 bis 6.4 verwiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landsberg am Lech (Stand 1997):

Im Gemeindegebiet Hurlach – aber nicht im Plangebiet

- Bestand: Kleingewässer in einer Abbaustelle (Fließ- und Stillgewässer), Nördlicher Ortsrand Hurlach: Lebensraum bzw. Artenaustattung mit regionaler Bedeutung (Stillgewässer)
- Ziele: vorrangig Sicherung und Optimierung (naturschutzrechtliche Sicherung, private Vereinbarungen) naturschutzfachlich besonders bedeutsame Stillgewässerlebensräume, einschließlich ihres Umfelds



Abb. 4 Abbildung 1: Ausschnitt ABSP Themenkarte "Still- und Fließgewässer", roter Punkt: Geltungsbereich

- Bestand Feuchtgebiete: Nachweis einer landkreisbedeutsamen Art der Feuchtgebiete außerhalb von Biotopflächen -> Pflanzenart der Niedermoore und Feuchtwiesen außerhalb der kartierten Biotopfläche

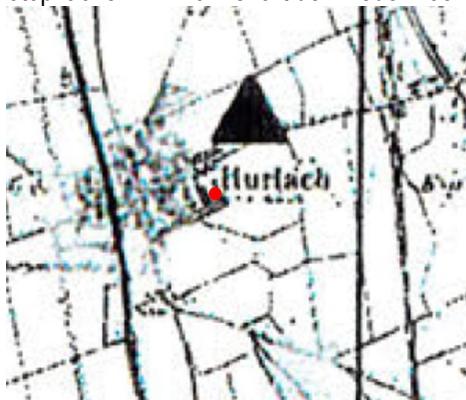


Abb. 5 Abbildung 2: Ausschnitt ABSP Themenkarte "Feuchtgebiete", roter Punkt: Geltungsbereich

- Bestand Trockenstandorte: Abbaustelle (mit Trockenstandorten), Lebensraum mit regionaler Bedeutung
- Ziele und Maßnahmen: vorrangige Verwirklichung von Zielen des Arten- und Biotopschutzes in

überregional und regional bedeutsamen Abbaustellen, Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Gestaltung, Sicherung und Nutzungsregelung bei weiterem Abbau und bei der Rekultivierung



Abb. 6

Abbildung 3: Ausschnitt ABSP Themenkarte "Trockenstandorte", roter Punkt: Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich jeweils außerhalb der Bestände und am Rande des Siedlungsgefüges von Hurlach. Es handelt sich weder um einen Feucht- noch um einen Trockenstandort. Aus diesen Gründen werden die Ziele des ABSP, insbesondere auch aufgrund der Maßstabsunschärfe, als nicht relevant für das Planungsgebiet eingestuft.

8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) , Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im März 2025) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit. Bei der nachstehenden Bewertung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung mitberücksichtigt.

8.2.1 Schutzwert Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Den natürlichen geologischen Untergrund stellen würmeiszeitliche Schotter dar (Niederterasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch fruhwürmzeitlich mit Seeablagerungen), Gesteinsbeschreibung: Kies, sandig (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen; Mittler Tragfähigkeit: mittel bis hoch; Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Bodentyp: Legendeneinheit 25; fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter); (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020). Hierbei handelt es sich um weit verbreitete Bodentypen.

Klassifizierung nach Bodenschätzung:

Kleiner Teilbereich nördl. der Angerstraße: ISIIb§ 35/35 = Grünland- Acker (GrA), lehmiger Sand (IS) der Zustandsstufe 2 der mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit und Wasserstufe 3 mit normalen mittleren Wasserverhältnissen;

Überwiegend: ISIIIb3 30/30 = Grünland- Acker (GrA), lehmiger Sand (IS) der Zustandsstufe 3 der geringe Ertragsfähigkeit und Wasserstufe 3 mit normalen mittleren Wasserverhältnissen;

Bei der angegebenen Grünlandzahl von 30 handelt es sich gemäß Leitfaden¹ um eine geringe Ertragsfähigkeit. Diese liegt unter dem Durchschnitt der Grünlandzahlen² von 48 im Landkreis Landsberg am Lech.

Funktionen	Funktionserfüllung ³
Arten- und Biotopschutzfunktion:	gering
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittel bis hoch
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	gering
Natürliche Ertragsfähigkeit:	gering
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit des Standortes	mittel

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler, Kultur- oder Sachgüter für das Planungsgebiet bestehen keine Beeinträchtigungen. Im räumlich funktionalen Umgriff befinden sich:

- Ca. 90 m südlich: D-1-7830-0006: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Ca. 250 m westlich: 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
- Ca. 650 m westlich: D-1-7830-0163: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen) -> Meitinger/Iglinger Straße im Ortszentrum (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlastverdachtsflächen / Altlasten und/oder sonstige Ablagerungen.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie in Form von Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Boden** eine **mittler Bedeutung** und für das **Schutzgut Fläche** eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme und Überformung von Intensivgrünlandflächen in einem Flächenumfang von ca. 10.602 m² für ein Reines Wohngebiet inklusive Verkehrs- und Erschließungsflächen. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten geringer Ertragsfähigkeit und mittlerer Schutzwürdigkeit in einer mittleren Flächendimension.

Im Rahmen der Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird unter Hinweise durch Text verwiesen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es durch die zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 zu einem mittleren Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Als Folge sind im Bereich der vollversiegelten Flächen ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) und im Bereich von befestigten Flächen eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken ist und dass private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszubilden sind. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung ist das Oberflächenwasser entsprechend der gültigen Richtlinien zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen. Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen

¹ Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003; Tabelle II/16, S. 54

² Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

³ Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

Belägen (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) auszubilden. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 10 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten erfolgt sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise mittlere Flächendimension, die geringen Ertragsfähigkeit und mittleren Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit einem zulässigen mittleren Grad an Versiegelung **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

Im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein fließendes oder stehendes Gewässer, demnach liegt das Planungsgebiet außerhalb jeglicher Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten. Die Fläche befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich und es befinden sich kein Trinkwasserschutzgebiete oder andere Wasserschutzgebiete im oder um das Planungsgebiet. Der Lech verläuft ca. 2 km westlich des Änderungsbereichs (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Grundwasser

Der Planungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Klosterlechfeld“ mit zuständigem Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2018).

Gemäß der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2018) befindet sich das Planungsgebiet nicht im Bereich einer Fläche mit hohen Grundwasserständen. Dabei sind hohe Grundwasserstände definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen.

Wild abfließendes Wasser / Starkregen

Gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024) befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich und in keiner Geländesenke und potentiell Aufstaufläche. Am äußeren westlichen Rand besteht die Gefahr eines mäßigen Abflusses bei Starkregen.

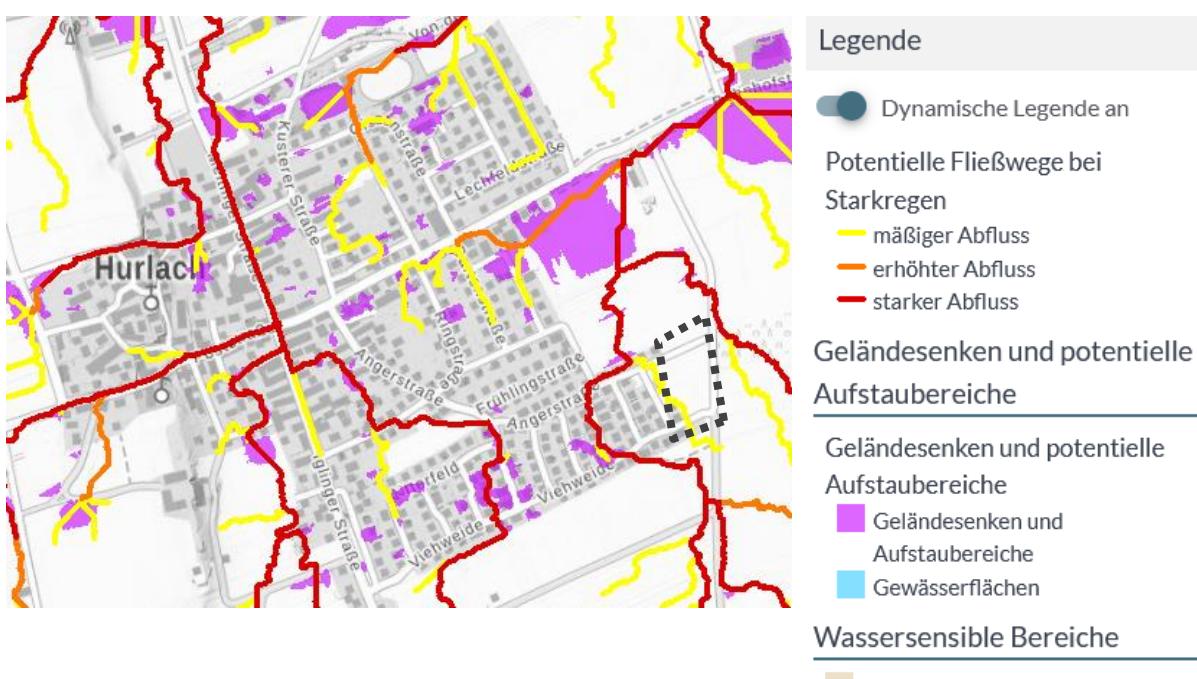


Abb. 7 © UmweltAtlas, Hinweiskarte Starkregen und Sturzfluten, Online-Abfrage 03/2025 schwarze Punktlinie: Geltungsbereich

Sickerfähigkeit

Aufgrund des geologischen Untergrundes (hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse), Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig) ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers besteht.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht aufgrund der vermutlich guten bis mittleren Sickerfähigkeit des Untergrundes eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Es ist davon auszugehen, dass eine Vorbelastung durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln besteht.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzbauwerk** eine hohe Bedeutung.

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden mittleren Grundwasserstände und unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden, sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Allerdings ist lediglich ein mittlerer Versiegelungsgrad zulässig. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Minimierung der versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen, die Verwendung sickerfähiger Beläge für private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sowie die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen sowie entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z. B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen. Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten erfolgt sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise mittlere Flächendimension und die vermutlich mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzbauwerk**.

8.2.3 Schutzbauwerk Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Grünlandflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Es handelt sich um eine gut durchlüfteten Fläche am südöstlichen Ortsrand. Die umliegenden Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Baumbestände vorhanden.

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereiches für die Frischluft-Versorgung des Siedlungsbestandes bzw. für das Lokalklima liegt nicht vor.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in sehr geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrswegebestand sowie Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Ausbringung organischer Düngemittel).

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzbauwerk Lokalklima / Lufthygiene** eine geringe Bedeutung.

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. → **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein, und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Die planzeichnerisch und durch Text festgesetzten Baum- und sonstigen Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) geringfügig steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Im Planungsgebiet befindet sich gemäß der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ westlich ein Bereich, welcher von mäßigem Abfluss betroffen ist.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Süden und Südosten befindet sich das Planungsgebiet aufgrund der umliegenden Bebauung nicht in einer exponierten Lage.

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich karte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Es befinden sich zudem keine bedeutenden Wälder in der Nähe. Es besteht somit keine Betroffenheit.



Abb. 8 Plangebiet von Südosten (Aufnahme März)



Abb. 9 Plangebiet Angerstraße (Aufnahme März)



Abb. 10 Gemeindestraße von Süden (Aufnahme März)

Insgesamt handelt es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen östlich und nördlich des Plangebietes um eine sehr ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Gehölzbestände, nur auf den Fl.-Nrn. 1200 und 1199 (TF) befinden sich Heidelbeersträucher zum selber pflücken.

Im Norden und Westen befindet sich bestehenden Wohnbebauung ohne eine Ortsrandeingrünung, da diese durch den westlich angrenzenden Bebauungsplan 1.Änderung „Keltenfeld III“ nach Osten verlagert wurde und nun in der rezenten Planung wieder aufgegriffen wird.

Artenschutz:

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder -flächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter Arten geben. Der nächstgelegene ASK-Fundpunkt befindet sich in einer Entfernung von ca. 475 m östlich. Hierbei handelt es sich um den Nachweis von Feldlerchen und Kiebitz über die Jahre 2008 bis 2016 mit überwiegend gesicherten Brutvorkommen.

Die Saatkrähen-Kolonie, welche von einigen Jahren noch im Gemeindegebiet Hurlach zu finden war, ist seit 2024 in die Gemeindegebiete von Schwabmünchen und Klosterlechfeld umgesiedelt.

Das Planungsgebiet besteht zum größten Teil aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche, an welche im Süden und Westen Wohnbaugrundstücke ohne Eingrünung anschließen und im Osten eine Gemeindestraße, sowie landwirtschaftliche Fläche (überwiegend intensive genutztes Grünland, auf Fl.-Nr. 1200 und 1199 (TF) befindet sich jedoch ein Heidelbeerfeld zum selber pflücken).

Die Grünlandfläche stellt für Offenlandarten ein Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang dar, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. Eine Nutzung des Gebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der intensiven Nutzung sowie aufgrund der Nähe zum Ortsrand und geeigneterer Habitate im weiteren Umfeld mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Lebensraumstrukturen für Kriechtiere / Reptilien (z. B. Zauneidechse) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzwert Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt** eine geringe Bedeutung.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten Grünlandfläche in einer Größenordnung von ca. 10.602 m² (ohne öffentliche Grünfläche mit Eingrünung). Wertgebende Vegetationsbestände bzw. Bestandteile des Schutzwertes Pflanzen sind hierdurch nicht betroffen. Nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzwertes Pflanzen sind nicht betroffen.

Fortpflanzungs- und Ruhehabitatem von planungsrelevanten Arten (z. B. Vögel oder Fledermäuse) sind nicht direkt durch Rodung oder die Baufeldräumung betroffen. Somit sind auch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Schädigungsverbot) zu erwarten. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind allerdings lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können - insbesondere da die umgebenden Vegetationsstrukturen maximal nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohnbebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Offenlandlebensräume sind für Offenlandarten als Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang von Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In der Umgebung von Hurlach sind jedoch Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist.

Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, sodass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Da es sich hierbei um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u. a. Baugebietsein- und durchgrünung werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Festsetzung zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere berücksichtigt die Ortsrandlage.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

8.2.5 Schutzbau Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben nutzungsbedingt keine Funktion für die aktive Erholungsfunktion der Öffentlichkeit. Ebenfalls nutzungsbedingt, aufgrund der Lage und des optischen Erscheinungsbildes besteht für die passive Erholungsnutzung als siedlungsnaher Freifläche, z. B. für Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft ebenfalls nur eine geringe Bedeutung bzw. Funktion dieser Flächen.

Wegeverbindungen, die für die Erholungsnutzung von Bedeutung sind, liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Es liegen keine nennenswerten Vorbelastungen in Bezug auf die Erholungsfunktion des Geltungsbereiches vor.

Es verlaufen keine Rad- oder Wanderwege im Planungsbereich.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird insbesondere die Aufenthaltsqualität in den umliegenden Hausgärten temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft. Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegnet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **geringe Umweltauswirkungen** durch die Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und sonstige Geräusche der Wohnnutzung zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzbau Mensch (Erholung)**.

8.2.6 Schutzbau Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich Richtung Westen in direktem Umkreis südlich des Geltungsbereichs. Es bestehen keine erheblichen Vorbelastungen.

Weiterhin können Lärm- / Staub-, Geruchsemissionen und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der östlich umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und der östlich verlaufenden Bundesstraße ausgehen.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird die Wohnqualität im Bereich der umgebenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt sind durch die geplante Bebauung **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt wird es durch die Wohnnutzung lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzbau Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**.

Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen (Lärm, Geruch) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes erfüllt wird.

Der Geltungsbereich liegt im Ortsrandbereich von Hurlach mit den typischen Vorbelastungen in Bezug auf Lärm- und Geruchsimmissionen durch den bestehenden Verkehrs- und Siedlungsbestand.

Zwar befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb im näheren Umgriff des Plangebietes, jedoch sind durch die Bewirtschaftung der östlich, und nördlich gelegenen Felder vor allem saisonal landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten. Von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Betrieben können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen - auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spät-abends - ausgehen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B. :

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen und/oder Maschinengeräusche;
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

Schutzwert Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hurlach. Insgesamt ist das Gelände nahezu eben. Die Einsehbarkeit für das Planungsgebiet ist durch die flache und unbewaldete Umgebung und aufgrund der Lokalität gegeben, durch die nicht vorhandene Eingrünung des Siedlungsbestandes und der geplanten Ortsrandeingrünung hat die rezenten Planung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Nach Schaffung der geplanten Ortsrandeingrünung erfolgt durch die Planung voraussichtlich eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzwert Orts- und Landschaftsbild** eine **geringe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Für die Öffentlichkeit einsehbar ist das Planungsgebiet aus Richtung Osten und Norden von der Gemeindestraße her.

Die geplanten und verbindlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein und -durchgrünung sowie die sonstigen Festsetzungen zur Gebäudeanordnung und zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung und Geländemodellierung tragen zur Vermeidung und Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzwert Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.2.7 Schutzwert Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß BayernAtlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023) im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Im räumlich funktionalen Umgriff befinden sich:

- Ca. 90 m südlich: D-1-7830-0006: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Ca. 250 m westlich: 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
- ⇒ Ca. 650 m westlich: D-1-7830-0163: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen) -> Meitinger/Iglinger Straße im Ortszentrum

Aufgrund der westlichen und östlichen im näheren Umgriff befindlichen Bodendenkmäler wird darauf hingewiesen, dass das Auffinden von bisher unbekannten Bodendenkmälern insbesondere bei unberührten Flächen nicht ausgeschlossen ist. Bei Erdbewegungen ist auf mögliche Bodenfunde zu achten und Hinweise sind unverzüglich an das Landratsamt Landsberg am Lech zu melden. Die bauausführenden Firmen sind auf die gesetzliche Meldepflicht von Bodenfunden gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler → voraussichtlich **keine Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern**.

8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluft-Produktion, Staubfiltration) auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

8.2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Landsberg am Lech - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungsabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

8.2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BlmSchV) durch die geplante Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.7 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 8.2.1 - 8.2.6 beschrieben.

8.2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

8.2.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Gemeindebürger, Ortsansässige und junge Familien nicht genutzt. Auch das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Wohnbau land die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen bliebe bestehen.

8.4 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

8.4.1 Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht (vgl. nachfolgende Kapitel „Ausgleichsbedarf“ sowie „Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich“).

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem gültigen Leitfaden⁴, Tabelle 2.2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf durch einen „Planungsfaktor“ reduziert werden.

8.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Beschränkung der befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf funktional erforderliches Mindestmaß (§ 12.1 der Festsetzungen durch Text);
- Befestigung von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit sickerfähigen Belägen (§ 7.6, 12.2 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers (§ 13.2 der Festsetzungen durch Text);
- Begrünung von Flachdächer von Garagen, wenn keine Nutzung zur Erzeugung von Solarenergie (§ 7.4 der Festsetzungen durch Text);
- Hinweise zum schonenden Umgang mit Boden / Oberboden (der Hinweise durch Text: 9);

Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Baugebietes durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung (§ 10.3 und 10.4 der Festsetzungen durch Text);
- Verbot von Schotter- und Kiesgärtenschüttungen und nicht heimischen Gehölzen, wie Thuja, Scheinzypresse, etc. (§ 8.3, 10.2 der Festsetzungen durch Text);
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen (§ 10 der Festsetzungen durch Text)

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021

- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Unterhalt und Pflege (§ 10.6 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere (§ 8.4 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung (§ 14 der Festsetzungen durch Text);
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen (§ 2 der Hinweise durch Text);

8.4.3 Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁵ herangezogen.

Die Eingriffsbilanzierung ist ausführlich in der Anlage 1 „Naturschutzfachliche Eingriffsregelung: Bestands- und Ausgleichsermittlung“ und Tabelle „Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf“ dokumentiert.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Der Planungsfaktor, d. h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird aufgrund der getroffene Vermeidungsmaßnahmen auf 10 % (siehe oben und 8.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung für eine ausführlichere Darstellung) festgesetzt.

Somit errechnet sich gemäß nachfolgender Tabelle ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **13.331 Wertpunkten**.

Bestandsflä- che Fl.-Nrn. (Gmkg. Hurlach)	Berechnung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten					
	Code	Bezeichnung	Bewer- tung in WP	Fläche (m ²)	GRZ	Kompensationsumfang in WP
Wohnbauflächen						
199/21, 199/41, 199/17 Teilflächen: 206, 205, 204, 203, 202, 201/2, 199/4, 207, 208	G11	Intensivgrünland	3	9.568	0,4	11.482
Gesamt (Wohnbaufläche)						11.482
Straßenverkehrsflächen						
Teilflächen: 206, 205, 204, 203, 202 ,201/2, 199/4	G11	Intensivgrünland	3	1.009	1	3.0275
Gesamt (Verkehrsflächen)						3.027

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Trafo (Fläche für Elektrizität)						
Teilfläche: 208	G11	Intensivgrünland	3	25	1	75
Gesamt (Trafo)						75
Zwischensumme						14.584
Benötigter Ausgleichsbedarf in Wertpunkten						
- Vermeidungsmaßnahmen 10 %						<u>13.126</u>

Tab.1 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf

Als „nicht ausgleichsrelevant“ eingestuft wurden die geplanten öffentlichen Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) und die bestehende Straße (Angerstraße), da in diesen nicht eingriffen wird bzw. hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgt.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

$$\text{Bewertung in WP} \times \text{Fläche(m}^2\text{)} \times \text{GRZ} \times \text{Vermeidungsmaßnahmen} = \text{Kompensationsumfang in WP}$$

Für das gegenständliche Verfahren ergibt sich ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von insgesamt **14.584 Wertpunkten** nach BayKompV. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können die Wertpunkte um 10 % reduziert werden und es ergibt sich ein **endgültiger naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von **13.126 Wertpunkten**. Die Flächen sind in der Anlage 1 „Naturschutzfachliche Eingriffsregelung: Bestands- und Ausgleichsermittlung“ (siehe Anlagen Begründung) dargestellt.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundflurwasserstand
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Ziffer „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

8.4.4 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 13.126 Wertpunkten wird gebietsextern auf einer der Ökokontoflächen der Gemeinde Hurlach **erbracht** (Fl.-Nrn. 1611 und 1652/4, Gmkg. Hurlach).

Die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs auf die Ökokontofläche, Gemarkung Hurlach, erfolgt durch Festsetzung durch Text im Bebauungsplan. Eine weitere gesonderte rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Hauptschließung des Wohngebietes stand aufgrund der bestehenden Grundstückssituation und der Vorplanung durch den westlich angrenzenden Bebauungsplan (mit verlagerter Ortsrandeingrünung) bereits weitgehend fest.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden mehrere alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

- Anzahl Baugrundstücke:

Es wurden unterschiedliche Größen der Baugrundstücke geprüft.

- Unterschiedliche Stellung und Ausrichtung der Hauptgebäude:

Unter diesem Aspekt wurden verschiedene Varianten zur Grundstücksaufteilung und möglicher Grundstücksgrößen entwickelt. Letztendlich wurde sich Mischung der Variante mit einem Fokus auf die Möglichkeit des Baus von Doppelhaushälften, sowie eines möglichen Mehrfamilienhauses unter Berücksichtigung der gestiegenen Preise für Grunderwerber und Bau, entschieden. Ziel war dabei eine ortsplanerisch insgesamt ruhigere und einheitlichere Anordnung der Gebäude. Es wurde ebenfalls die Option auf Tiny-Häuser geprüft und wieder verworfen.

- Unterschiedliche Dachneigungen:

Es wurde geprüft, in der südlichen Baureihe neben Sattel-, Walm- und Pultdächern auch die Form des Zeltdaches zuzulassen. Die letzten beiden Varianten wurde verworfen, da diese Dachform auch in den westlich angrenzenden Bebauungsplänen nicht zugelassen wurde und sie nicht ortstypisch ist.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", welcher mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hurlach dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap.13 verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Hurlach zu. Die Gemeinde wird dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die festgesetzten

grünordnerischen Maßnahmen (Baugebiedsdurchgrünung) entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche (Ökokontofläche) kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

8.8 Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Keltenfeld IV“ wird im nordöstlichen Ortsrandbereich von Hurlach die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Reinen Wohngebietes mit etwa 10 Einzelhäusern, 4 Doppelhäuser und einem Mehrfamilienhaus geschaffen. Die Grundstücksgrenzen nur vorgeschlagen sind und die Baugrenze nicht auf die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen reduziert ist, kann die tatsächliche Bebauung noch stärker an den Bedarf angepasst werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.745 m² und überschneidet im Westen die verlagerte Ortsrandeingrünung des Bebauungsplanes 1. Änderung „Keltenfeld III“.

In der wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Hurlach ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets stellt sich folgendermaßen dar: Intensivgrünland (12.018 m²), und versiegelte Verkehrsfläche (727 m²).

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit und deren Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Auch das Schutzgut Wasser ist mit mittlerer Erheblichkeit betroffen, v. a. bedingt durch die Lage in einem Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Durch die Inanspruchnahme von Intensivgrünland ergibt sich beim Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt eine geringe Erheblichkeit. Die Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter sind ebenfalls mit geringer Erheblichkeit betroffen. Sachgüter sind nicht betroffen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der intensiv genutzten, aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume und Arten aufweisenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, eine Geringhaltung der versiegelten Flächen, qualitätsvolle Baugebietsein- und durchgrünung sowie einen zu erbringenden baurechtlichen Flächenausgleich von 13.126 Wertpunkten kompensiert werden.

Dieser wird gebietsextern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Hurlach zugeordnet. Genauere Aussagen hierzu können in der Entwurfssfassung getroffen werden.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebiedsdurchgrünung auf Privatgrund nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der Ökokontofläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal übersichtlich zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
Boden und Fläche	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe - Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe - mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Kulturgüter	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	nicht betroffen	gering
Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab.2 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung

Entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ – Stand: 05.Dezember 2023, sind die Vorgaben des Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie die Ziele der Raumordnung zu beachten. Diese werden ausführlich in Kap.6 abgehandelt. Des Weiteren indikative Strukturdaten der Gemeinde um zu beurteilen ob der zusätzliche Bedarf an Siedlungsfläche den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht, wie:

- Einwohnerzahl der Gemeinde,
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre,
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat und falls vorhanden der kommunalen Statistik-Stelle für das Zieljahr der Planung,
- Bevölkerungsprognose des Landkreises,
- Durchschnittliche Haushaltsgröße,
- Einstufung im Zentrale Orte-System,
- Gebietskategorie gem. LEP,
- Verkehrsanbindung,
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region,
- Sowie weitere mögliche Indikatoren.

Ebenso wie die Erfassung und Verfügbarkeit bereits bestehender Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, wie

- im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen,
- unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen,
- im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude,
- Sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bayern wird sich von 44,0 Jahren im Jahr 2020 auf voraussichtlich 45,5 Jahre im Jahr 2040 erhöhen. Gleichzeitig ist die Lebenserwartung in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen, was zur Folge, dass sich die Haushaltsstrukturen verändern, die Ein- bis Zwei-Personenhaushalt

nehmen zu (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, 2022). Im Gegensatz zu vielen anderen bayerischen Landgemeinden ist Hurlach vergleichsweise gering von den Folgen des demographischen Wandels betroffen, da die Gemeinde mit 38,8 Jahren den niedrigsten Altersdurchschnitt in Bayern hat. Durch die wirtschaftlich günstige Lage, nahe Augsburg, Landsberg und München sowie einer für Pendler günstigen Lage an der B 17 erlebt Hurlach einen starken Bevölkerungsdruck. Entsprechend des, durch das Bayerische Landesamt für Statistik erstellten, Demographie-Spiegels für die Gemeinde Hurlach, welcher die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde bis zum Jahr 2033 prognostiziert, wird Hurlach bis zum Jahr 2033 auf 2.180 Einwohner anwachsen, dies entspräche einem Wachstum von etwa 12 % seitdem Ausgangsjahr der Prognose 2019 (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021). Dieser, sowohl durch das natürliche Wachstum als auch durch Zuwachs bedingte, Bevölkerungsdruck spiegelt sich u. a. durch die Anfragen für Bauland in der Gemeinde Hurlach wieder. Auch für die rechte Planung wurden bereits mehrere Bauplätze für Einfamilienhäuser angefragt.

Tatsächlich hat Hurlach die Bevölkerungs-Prognose für 2025 bereits im dritten Quartal dieses Jahres um 8 Einwohner überschritten (siehe Tabelle unten). Betrachtet man die vergangenen Jahre so liegt die tatsächliche Einwohnerzahl von Hurlach seit dem Jahr 2021 (Zensus-Daten) durchgehend wesentlich höher als die Prognosewerte der Bevölkerungsforschung und auch des Demographie-Spiegels der Gemeinde Hurlach. Die Durchschnittliche Haushaltgröße in der Gemeinde Hurlach lag im Jahr 2024 bei 2,55 (Einwohner / Anzahl der Wohnungen) (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025) und liegt damit über dem Bayerischen Durchschnittswert von 2,04 (Destatis - Statistisches Bundesamt, 2025). Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2015 erfolgte bereits um dem starken Bevölkerungsanstieg von 2005 bis 2015 und den Hochrechnungen gerecht zu werden. Es war geplant die Ausweisung von Bauland durch verbindliche Bebauungspläne abschnittsweise und dem Bedarf entsprechend umzusetzen. Dies soll nun mit diesem abschließenden Bebauungsplan erfolgen.

Stichtag	EW – Stand der Gemeinde Hurlach (nur Haupt- od. alleinige Wohnung)	Bevölkerungsforschung der GENESIS – Datenbank des bayer. Landesamt für Statistik (Basis Zensus 2022)	Prognose-Daten des Demographie-Spiegels für die Gemeinde Hurlach (Berechnung bis 2033)
31.12.2014	1.387	1.715	-
31.12.2015	1.496	1.820	-
31.12.2016	1.580	1.834	-
31.12.2017	1.677	1.809	-
31.12.2018	1.789	1.875	-
31.12.2019	1.938	1.942	1.942
31.12.2020	1.948	1.951	1.950
31.12.2021	2.008	2.008	1.970
31.12.2022	2.031	1.928	1.990
31.12.2023	2.048	1.941	2.020
31.12.2024	2.052	1.947	2.040
06.10.2025	2.068		2.060 (für den 31.12.2025)

Die Gemeindefläche liegt nahe der Grenze zwischen den beiden Landkreisen Landsberg am Lech und Augsburg. Beide Landkreise weisen ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum auf und sind auch in den vergangenen Jahren angewachsen. Der Landkreis Landsberg wird von 2024 bis zum Jahr 2043 prognostiziert einen Bevölkerungsanstieg um etwa 6,3 % erleben (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025). Für den nördlich liegende Landkreis Augsburg wird von 2024 bis 2043 ein etwas höheres Bevölkerungswachstum von 8,8 % prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025).

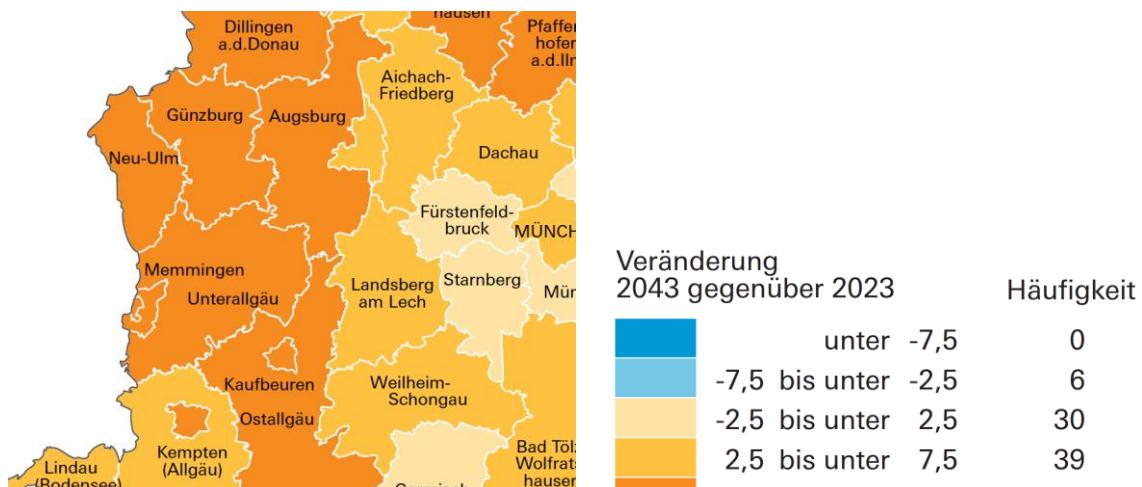


Abb. 11 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Landsberg am Lech und Augsburg (Veränderung 2043 gegenüber 2023)

Da Hurlach im nördlichen Randbereich des Landkreises Landsberg am Lech gelegen ist, sehr nah an der B 17 (Pendlerverkehr) sowie an der Landkreisgrenze des Landkreises Augsburg wird es hier voraussichtlich einen etwas höheren Bevölkerungsdruck geben. Durch die B 17 ist die Gemeinde ebenfalls an die A96 Richtung München und Memmingen angeschlossen.

Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind, unter Berücksichtigung der aktuellen weltpolitischen und weltwirtschaftlichen Lage und der daraus resultierenden Unabwägbarkeiten, noch positiv zu bewerten, so wie die Region Schwaben im Juni 2025 eine Arbeitslosenquote von 3,5 % auf, die niedrigste Arbeitslosenquote der Regierungsbezirke Bayerns. Auch der Regierungsbezirk Oberbayern liegt mit 3,9 % im Gesamtbayrischen Mittel (Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales, 2025). Da die Daten zum Bruttoinlandsprodukt aktuell nur bis zum Jahr 2021 in der GENESIS-Datenbank des bayerischen Landesamtes für Statistik veröffentlicht wurden, wird auf die Pressemitteilung des bayerischen Landesamtes für Statistik vom 30. Oktober 2025 (308/2025/32/P) verwiesen. So ist im Jahr 2023 in fast allen bayerischen Landkreisen und kreisfreien Städten das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nominal gewachsen. Dieses beträgt für ganz Bayern 6,9 Prozent und spiegelt sich auch in den meisten Regierungsbezirken mit Wachstumsraten zwischen 6,7 und 6,9 Prozent wieder. Für die Jahre 2024 und 2025 wird eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums erwartet (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025).

Bereits im Rahmen der Dorferneuerung 2011 wurde der Leerstand sowie das Leerstandspotential des Altortes ermittelt, da hier, bedingt durch die vielen landwirtschaftlichen Hofstellen, dass größte Nachverdichtungspotential besteht. Dabei wurden nur 6 Leerstände erfasst und davon nur 1 vollständig (inkl. Wirtschaftsgebäude) leerstehende Hofstelle, bei den anderen Leerständen handelte es sich oft um kleine Austragshäuser. Des Weiteren wurde ein ortspezifischer Wohneinheitenschüssel erstellt sowie das Alter der Bewohner ermittelt um eine mögliches altersbedingtes Veränderungspotential vorausschauend in zukünftige Planungen einbeziehen zu können. Im Jahr 2013 wurde im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung mögliche Nachverdichtungs-Szenarien für den Altort geprüft und in Folge dessen im Jahr 2016 der Einfache Bebauungsplan „Wohneinheitensteuerung Gemeinde Hurlach – Bereich I“ aufgestellt um zukünftige durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und den demographischen Wandel begründete Veränderungsprozesse in der Grundstücksnutzung gezielt steuern zu können (siehe nachfolgende Abbildungen). Der Gemeinde Hurlach ist der planerische „Spagat“ zwischen einer vorrangigen Innenentwicklung mit einer bewussten und nachhaltigen Gestaltung und Nachverdichtung des Altortes ohne dabei den gewachsenen Charakter und die Strukturen der Gemeinde zu verlieren und gleichzeitig, wenn nötig, einer gesteuerten Außenentwicklung um den Bedarf an Bauplätzen Einheimischer Bürger abzudecken, jedoch auch einen gewissen Zuzug zulassen, bewusst. Die Gemeinde hat in den vergangenen fast 15 Jahren immer auf Basis der Dorferneuerung und der daraus resultierenden Folgeplanungen geplant. Auch der innerörtliche Bebauungsplan, welcher die Entwicklung des Altortes steuern soll, ist aus Sicht der Gemeinde positiv und als Erfolg zu werten, da auf dessen Basis bereits auf 10 bis 15 Hofstellen nachverdichtet (aus- oder umgebaut) wurde.

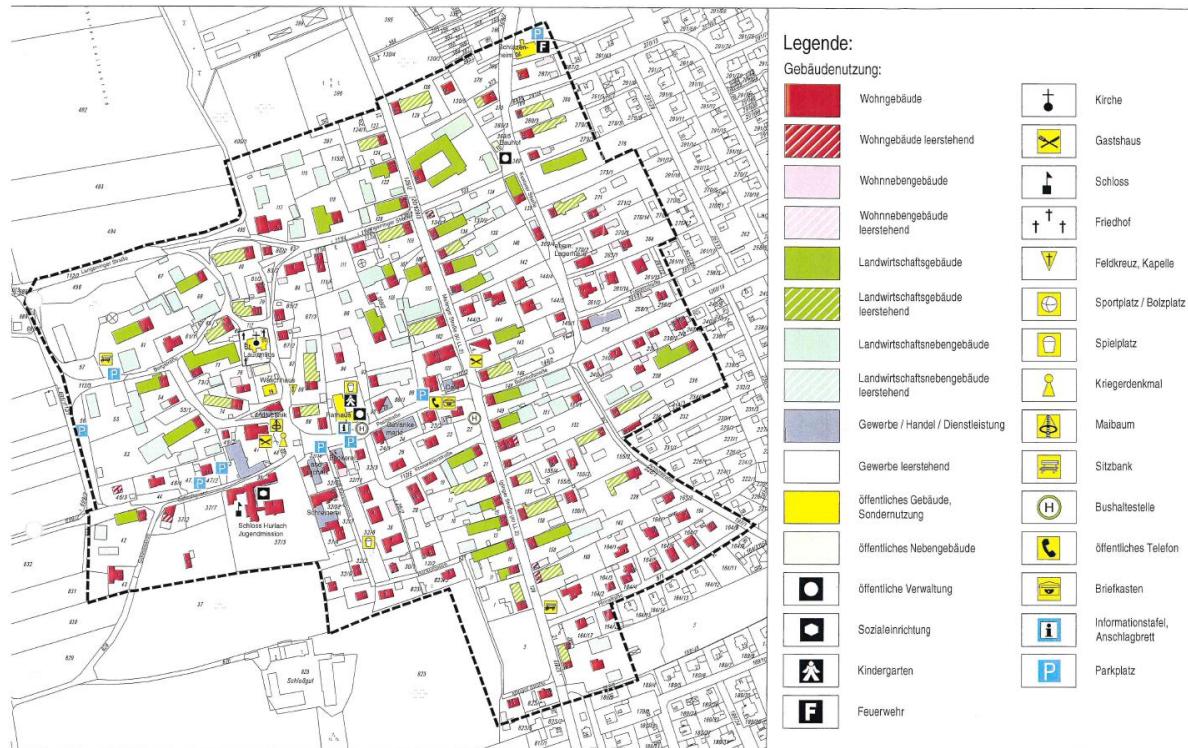


Abb. 12 Dorferneuerung Hurlach III – Vertiefungsplanung zur Innenentwicklung 2010 (LARS Consult)

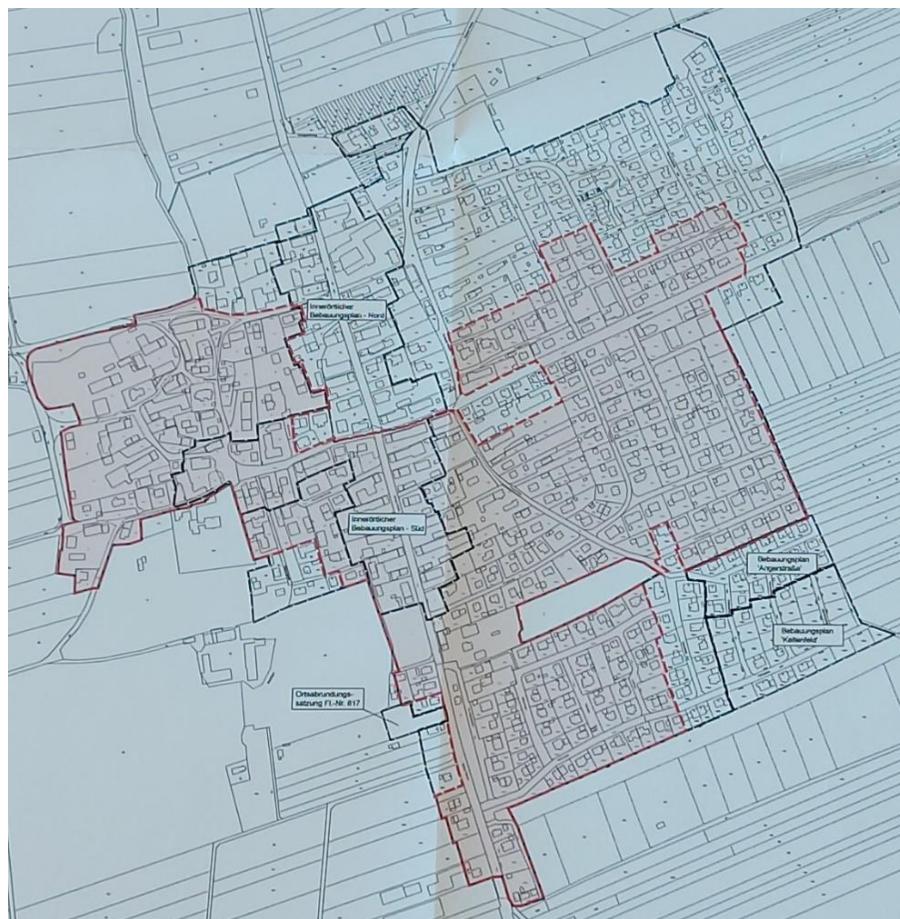


Abb. 13 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Wohneinheitensteuerung Gemeinde Hurlach – Bereich I“ November 2016

Auch auf den Flächen in Gemeindebesitz, sind bereits langfristig verschiedene Maßnahmen und Umsetzung geplant. Zu nennen sind hier insbesondere

- die Fl.-Nr. 77, der Pfarrhof, hier ist langfristig ein „Gemeindehaus“ für mehrere Vereine geplant,
- die Fl.-Nr. 145, ehemaliger Gasthof „Unterer Wirt“, hier soll zukünftig eine Seniorenwohnanlage oder betreutes Wohnen stattfinden,
- die Fl.-Nr. 26, diese wird als möglich Erweiterungsfläche für die KiTa und gemeinbedarfliche Nutzungen eingeplant.

Konversionsflächen (z.B. ehemalige militärische Nutzungen oder auch ehemalige Bahngebäude etc.) zur Innenentwicklung sind im Gemeindegebiet Hurlach nicht vorhanden. Auch Flächen zur wohnbaulichen Innenentwicklung befinden sich nicht in Gemeindebesitz. Das größte, zusammenhängende Nachverdichtungspotential bzw. Innenentwicklungspotential befindet sich auf Fl.-Nr. 5, Gmkg. Hurlach. Die Fläche wird überwiegend als Pferdekoppel genutzt und die Eigentümer möchten dies, auf Nachfrage der Gemeinde auch so beibehalten. Eine Nutzung dieser Fläche ist aus Sicht der Gemeinde in den kommenden 20 bis 25 Jahren nicht möglich (siehe Abbildung unten).



Abb. 14 Größte innerörtliches, zusammenhängendes Nachverdichtungspotential in Hurlach auf Fl.-Nr. 5; die Eigentümer halten hier Pferde (Koppel) und nach Einschätzung und Nachfrage der Gemeinde wird dies auch für die kommenden 20 bis 25 Jahre so beibehalten, eine Nachverdichtung ist in diesem Zeitrahmen nicht möglich (Fl.-Nr. 189/37 ist ein Spielplatz für das Wohngebiet Mitterfeld)

Es finden sich im Gemeindegebiet noch einige, wenige Baulücken in Privatbesitz, bei diesen besteht jedoch keine Verkaufsinteresse und sie sind auch nicht auf dem freien Markt verfügbar. Ein weiterer Faktor bei aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen im Altort sind die potentiellen Emissions-Konflikte mit größerflächigen, alleinigen Wohnbebauungen. Da Hurlach noch vergleichsweise viele aktive landwirtschaftliche Hofstellen hat, möchte die Gemeinde hier mit Bedacht planen und keine vermeidbaren Konfliktsituationen schaffen.

Folglich kann die Gemeinde aufgrund einer Mangels an Grundstücken bzw. mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stellen. Diese wurde bereits langfristig im Rahmen der Bedarfsplanung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeplant und soll nun, da der Bedarf gegeben ist, eingelöst werden. Das Plangebiet befindet sich in Gemeindebesitz und es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde auch hier, die bereits für den Bebauungsplan III aufgestellten Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken, wieder anwendet. Als Sicherungsaufgabe wurde im Grundstückkaufvertrag eine Bebauung des Grundstücks innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung festgelegt, sowie eine Eigennutzung für die Dauer von 10 Jahren. In diesem Zeitraum darf das Grundstück auch nicht ohne Zustimmung der Gemeinde veräußert werden.

9.2 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Im Gebiet soll ländliches Wohnen, jedoch im weiteren städtischen Einzugsgebiet, mit Einzel- und Doppelhäusern angeboten werden. Es wird ebenfalls die Möglichkeit für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 5 Wohneinheiten geschaffen.

Die vorhandene umgebende Wohnbebauung besteht weitgehend aus eineinhalb- und zweigeschossigen Einzel und Doppelhäusern mit zugehörigen Garagen. Diese Gebäudestrukturen wird auch in der geplanten Bebauung aufgenommen und weitergeführt. Damit wird den ortsspezifischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

9.3 Art der baulichen Nutzung

Da das vorrangige Ziel der Gemeinde Hurlach die Bereitstellung von Wohnbauflächen mit ländlicherem Charakter ist, sich die Gemeinde jedoch auch im Einzugsgebiet zweier größerer Städte befindet, wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Es werden alle Nutzungsformen zugelassen um die gebietsinterne Infrastruktur zu fördern und eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können in dieser Hinsicht selektiv zugelassen werden um sicher zu stellen, dass der Wohncharakter des Plangebietes erhalten bleibt.

Sonstige soziale Einrichtung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen um den Charakter eines ruhigen Wohngebietes dauerhaft zu sichern. Da dies Art der Nutzung häufig mit einer erhöhten Verkehrsbelastung, sowie einem erhöhten Geräuschpegel sowie weiteren Störungen einher geht und in einem Allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet besser aufgehoben ist.

9.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (Außenwand- bzw. Gesamthöhe).

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert von 0,4 für ein Reines Wohngebiet nach § 17 BauNVO und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes. So sind auch mehrere Wohnungen in einem Gebäude möglich und sinnvoll. Dies trägt durch die höhere wohnbauliche Ausnutzung der Fläche ebenfalls zum „Flächensparen“ bei.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen bestimmt. Um die erforderlichen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unterbringen zu können, wird die zulässige 50%ige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird unterschritten.

Anzahl der Vollgeschosse

Um ein „Einfügen“ der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und dem umgebenden Siedlungscharakter von Hurlach.

Gebäudehöhen

Über die Festsetzung der maximalen Wand- und Gesamthöhe wird die Gebäudehöhe geregelt.

Die maximale Wandhöhe ist für das gesamte Plangebiet auf eine Wandhöhe der Hauptgebäude auf 6,0 m begrenzt. Die Gesamthöhe im WA 1 ist auf 8,50 m begrenzt. Somit sind (unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen) sowohl eine eineinhalbgeschossige Bebauung mit steilem Dach und eine zweigeschossige Bebauung mit flacher bis mittelsteiler Dachneigung zulässig. Diese Haustypen entsprechen der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung.

Die zulässigen Wand- und Gesamthöhen der Garagen werden durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hurlach geregelt. Weitere Nebenanlagen werden durch die maximal zugelassene Kubikmeter in Verbindung mit einer zugelassenen maximalen Quadratmeterzahl ebenfalls geregelt, um sicherzustellen, dass diese Gebäude / baulichen Anlagen sich gegenüber dem Hauptgebäude städtebaulich unterordnen. Diese Regelung dient auch dem Nachbarschutz.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird auf die Erschließungsstraße bezogen. Durch das gewählte Höhenmaß von 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße soll einerseits gewährleistet werden, dass ein ausreichender

Objektschutz (z. B. bei Starkniederschlägen) gewährleistet ist, andererseits aber auch übermäßig hohe Wand- bzw. Gesamthöhen vermieden werden und dass barrierefreie Zugänge möglich sind. Durch die Festsetzung, dass für Höhenfestsetzungen die Erschließungsstraße maßgeblich ist von der die Zufahrt erfolgt, wird die Regelung des Höhenbezugsniveaus genau bestimmt.

9.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass ein vergleichsweise großer Spielraum für die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Im Sinne einer städteplanerischen Ordnung sind auch Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen anzuordnen um eine zweckmäßige und alltagstaugliche Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der geforderte Mindestabstand von 3 m zu den anliegenden Straßenverkehrsflächen sicher, dass die städtebauliche Ordnung und die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben, da Sichtbarrieren im Straßenraum vermieden werden.

Aus Rücksicht auf die Lage am Ortsrand wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies dient auch dazu, die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung aufzunehmen.

Als zulässige Hausformen werden - der Umgebung entsprechend – Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im östlichen Bereich ist ebenfalls eine Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Wohneinheiten möglich um dem Zuwanderungsdruck gerecht werden zu können.

9.4.2 Gestaltung der Gebäude

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird die Ausrichtung der Gebäude bzw. die Firstrichtung parallel und senkrecht zur zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt. Nur im Bereich des WA 2 wird auf eine Festlegung der Firstrichtung verzichtet um eine effizienten Ausnutzung für ein Mehrfamilienhaus gewährleisten zu können.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt, damit werden die Dachformen der Umgebungen und des westlich angrenzenden Bebauungsplanes fortgeführt. Die Dachneigungen sind für Walm- und Satteldächer in einer Spanne zwischen 15 ° und 45 zulässig. Durch die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen der Dachneigungen ergeben sich für Hauptgebäude mit Walm und Satteldach sowohl eineinhalbgeschossige Bebauungen mit steilem Dach, auf welchen dann auch Dachgauben zulässig sind und auch zweigeschossige Bebauungen mit flacher bis mittelsteiler Dachneigung, was eine hohe Flexibilität für die Bauherren bedeutet.

Als Dachfarben sind erdfarbene Rot-, Braun- und Grautöne sowie Schwarz zulässig, da diese Farbtöne bereits in der Umgebung realisiert sind. Begrünte Dächer sind aus ökologischen und klimatischen Gründen ebenfalls zulässig.

Dachgauben sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, um 1. eine möglichst effektive Nutzung der Grundstücksfläche zu erreichen („Flächensparen“) und 2. auch im Dachgeschoss eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen und um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen, unterliegen die Dachgauben bestimmten Vorgaben hinsichtlich Gestaltung und Abmessungen.

Wiederkehre sind zugelassen und dienen der gestalterischen Gliederung und Auflockerung der Dachlandschaft, wobei durch die Begrenzung der Firsthöhe (muss 50 cm unter dem Hauptfirst liegen) sichergestellt wird, dass der Nebengiebel das Hauptvolumen des Gebäudes nicht dominiert und sich der Anbau harmonisch und ruhig in die Dachlandschaft einfügt.

Ebenfalls im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft sind Aufständerungen von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

Spiegelnde Fassadenelemente, glänzende Oberflächen und grelle Farbgebung sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt nicht erlaubt. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Glasflächen und Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.

Für Garagen im Sinne der GaStV sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig, da diese städtebaulich nur untergeordnet relevant sind. Dabei sind aus Gründen der Versickerung, des Klimaschutzes und der Artenvielfalt Flachdächer zu begrünen, sofern sie nicht für Solarenergie genutzt werden.

Für eingeschossige Anbauten gelten bis zu einer bestimmten Grundfläche keine Gestaltungsvorgaben und stellen durch ihre meist rückwärtige Lage (z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) nur eine geringe bis keine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Durch die Freistellung wird hier einen gewisse Flexibilität für Bauherren geschaffen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Doppelhäuser sind aus Gründen des Ortsbildes einheitlich zu gestalten und hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

9.4.3 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze werden durch die jeweils rechtsgültige Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hurlach geregelt.

Das Begrünen der Flachdächer von Garagen ist explizit festgesetzt, außer sie werden für die Gewinnung von Solarenergie genutzt. Dies soll einen Beitrag zum ökologisch Ausgleich der versiegelten Flächen leisten und das Klima im Plangebiet positiv beeinflussen, da begrünte Dächer zur Verbesserung der Luftqualität und zu einer Verinderung von Hitze beitragen. Die Ausnahme für die Gewinnung von Solarenergie fördert eine nachhaltige Energiegewinnung.

Für kleinere Nebenanlagen (bis 10 m² Grundfläche) werden keine Festsetzungen zur Dachform- und neigung getroffen, da diese durch ihre geringe Größe nur einen sehr geringen Einfluss auf das Ortsbild haben.

Für Nebenanlagen ist ein Höchstvolumen festgesetzt, welches verhindert, dass die städtebauliche Ordnung durch überdimensionierte Nebenanlagen gestört wird. Eine maßvolle städtebauliche Dichte wird gewahrt.

9.4.4 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Erschließungsstraße hin - mit Ausnahme von Hecken - werden in ihrer Höhe auf 1 m beschränkt. Auf diese Weise soll zum einen eine gewisse Privatheit ermöglicht werden und zum anderen keine völlige Abschottung erzeugt werden. Massive Mauern und sonstige blickdichte Einfriedungen sind aus ökologischen (Wirkungsgefüge zwischen Landschaft und biologischer Vielfalt, sowie Tiere, Luft und Klima) und insgesamt umweltbezogenen sowie ortsgestalterischen Gründen nicht erwünscht. Zur Sicherstellung einer Durchlässigkeit für Kleintiere sind über das Gelände herausragende Sockel nicht zulässig. Weiterhin ist aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) eine Bodenfreiheit der Einfriedungen von 0,15 m einzuhalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse und Ähnliches) sowie fremdländische immergrüne Gehölze (z.B. Kirschchlorbeer) aus Gründen der Erhalt und Förderung der ökologischen Vielfalt und des allgemeinen Klima- und Naturschutzes nicht gestattet.

9.4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen werden begrenzt um einen einheitlichen Geländeverlauf zu ermöglichen und ein natürliches Landschaftsbild zu sichern. Durch die Begrenzung um max. $\pm 0,30$ m sollen erheblichen Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken vermieden und eine harmonisches Ortsbild ermöglicht werden. Bei höheren Differenzen ist, um dies zu ermöglichen auch eine Höhendifferenz von $\pm 0,5$ m, erlaubt.

Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen, um abrupte Geländesprünge zu vermeiden.

Durch die Einschränkung Lichtgräben nur bis zu einer Breite von 1,50 und von der Straßenabgewandten Seiten zuzulassen, soll das Straßenbild in seiner Funktion und Gestalt gesichert und unnötige Eingriffe in das Gelände verhindert werden.

Die Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der Böschungen unterstützt die Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes und wertet es ökologisch auf.

9.5 Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Diese Festsetzung soll eine angemessene Begrünung von Freiflächen gewährleisten und der Bodenzerstörung entgegenzuwirken um eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Eine begleitende Wirkung ist hierbei der Schutz des Ortsbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwundes (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs

vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Weiterhin werden 3 „Tor-Bäume“ an den Straßeneinfahrten zu der Neubausiedlung planzeichnerisch auf öffentlichem Grund festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung und Strukturbildung und somit einer qualitätsvollen Gestaltung des Straßenraumes und des Wohnumfeldes und stellen langfristig wertvolle Frischluft-Produzenten dar. Der Standort der planzeichnerisch festgesetzten (insgesamt 9) Bäume kann um bis zu drei Meter verschoben werden, falls dies z.B. aufgrund von unterirdischen Leitungen erforderlich sein sollte.

Ebenfalls im Sinne einer qualitätsvollen Mindest-Durchgrünung wird eine flächenbezogene Mindest-Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke mit Laubbäumen und einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen Bäume dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz.

Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung wird im Osten des Plangebiets auf einem 7 m breiten Streifen festgesetzt. In den Festsetzungen des überwiegend westliche angrenzenden Bebauungsplanes 1. Änderung „Keltenfeld III“ wurde in diesem Bereich, welcher durch die rezente Planung geschnitten wird, eine 10 m Breite Eingrünung mit einer 3-reihige Strauchpflanzung festgesetzt. Im Bereich der Überschneidung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Keltenfeld IV“ wirksam. Dies ist bedingt durch den, hinsichtlich der Grundstücksauflistung, ungünstigeren Trapezform des Plangebiets, welches mit einer 10 m breiten Eingrünung v. a. im Südosten keine angemessene Bebauung ermöglicht. Realisiert wird eine 7 m breite Eingrünung mit einer 2-reihigen Strauchpflanzung ([unterbrochen von Laubbaum-Pflanzungen](#)) und ebenfalls östlich daran anschließend ein 2,50 m breiter Grünstreifen welcher mit einer arten- und blütenreichen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen ist. Durch diese Festsetzungen soll ein qualitätsvolle Eingrünung geschaffen werden, welche eine ökologische Aufwertung des Siedlungsrandes darstellt und durch die Begrünung sowohl den Folgen des Klimawandels (Windschutz, Aufnahme von Hitze, etc.) entgegenwirkt als auch eine ökologische Aufwertung der Fläche darstellt (Lebensraum für Vögel und Insekten).

Pflanzenauswahl

Es sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen. Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an geeigneten, standortgerechten und heimischen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische, ökologische und standörtliche Vielfalt gewährleistet werden. Es werden bewusst auch Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten verwendet werden können.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o. g. Funktionen (Klima-, Arten- und Biotopschutz, Ortsbildgestaltung) wird der Zeitpunkt der Durchführung verbindlich festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen, insbesondere zur Unterstützung der heimischen Tierwelt, ist die Pflanzung fremdländischer immergrüner Pflanzenarten nicht zulässig.

9.5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion sowie die Grundwasserneubildung möglichst weitgehend erhalten werden können. Unnötige Bodenversiegelungen sind daher zu vermeiden.

Auf den Privatgrundstücken sind Zufahrten, Hof-, Lager- und Stellplätze aus ökologischen Gründen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, d. h. mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster). Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Eine möglichst vollständige Versickerung des gesamten anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers aus privaten Flächen wird angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten, das Kanalsystem und den Vorfluter zu entlasten, somit wird auch einer möglichen Hochwassergefahr u. a. durch klimatisch bedingte Starkregenereignisse entgegen gewirkt.

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser werden auch Schutzmaßnahmen festgesetzt, dass die Eigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen haben, besonders hinsichtlich Türen und Fenster.

9.5.2 Außenbeleuchtung

Um die Lichtverschmutzung zu minimieren und Beeinträchtigungen der Insektenwelt weitgehend zu vermeiden, sind für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zulässig. [Ebenso sind zwischen 23:00 und 06:00 Uhr auf privaten Grundstücken nur Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern zulässig.](#)

9.5.3 Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und Lärmbeeinträchtigungen zu minimieren, sind Obergrenzen der Schallleistungspegel von Luftwärmepumpen festgelegt. Sollten diese nicht eingehalten werden sind diese in Gebäuden zu errichten oder zu dämmen.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.745 m² und unterteilt sich nach folgender Flächenaufschlüsselung :

Flächen	in m ²	in %
Reines Wohngebiet	9.568	75,1
Öffentliche Grünflächen	1.416	11,1
Fläche für Elektrizität	25	0,2
Verkehrsflächen davon: Straße (Bestand): 727 m ² Straße (neu): 905 m ² Zufahrt: 104 m ²	1.736	13,6
Summe Geltungsbereich	12.745	100

11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehende Angerstraße im Norden und die Straße „Viehweide“ im Süden. Eine senkrecht zu den beiden Erschließungsstraßen verlaufende Verbindungsstraße wird neu hergestellt. Das östlich gelegene Grundstück (WA 2), welche ein optionales Mehrfamilienhaus vorsieht wird durch eine private Zufahrt erschlossen und ein Fuß- und Radweg wird zu der senkrecht verlaufenden Verbindungsstraße abgezweigt.

Die Wohnbaugrundstücke werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hurlach angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) sichergestellt werden.

Die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse zu beachten.

Der Schutzbereich von Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Telekommunikationsanlagen

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von zusätzlichen Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Mindestens 4 Monate vor Erschließungsbeginn ist hierzu eine Kontaktaufnahme mit der Telekom unter nachstehender Adresse erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Landsberg am Lech. Die Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbare, öffentliche Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

12 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Hurlach und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

13 QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zu-letzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

“Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK) Bayern, TK-Blatt 7730 und 7830, Hurlach Stand: August 2023

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte; Stand: 2025

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung. (2022). Ländliche Entwicklung in Bayern - Planen mit System.

Bayerisches Geologisches Landesamt. (2003). Das Schutzgut Boden in der Planung. Augsburg.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2023). Denkmaldaten. Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&plus=true&layers=d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&E=592969.06&N=

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). Demographie-Spiegel für Bayer, Gemeinde Hurlach, Berechnungen bis 2033. Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (30. Oktober 2025). Bruttoinlandsprodukt wächst 2023 nominal in fast allen bayerischen Kreisen. Von [www.statistik.bayern.de](https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2025/pm308/index.html): <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2025/pm308/index.html> abgerufen

Bayerisches Landesamt für Statistik. (Oktober 2025). GENESIS-online. Von [www.statistikdaten.bayern.de](https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1710749503041&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12612-001&auswahltx): <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1710749503041&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12612-001&auswahltx> abgerufen

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2025). Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 - Demographisches Profil für den Landkreis Landsberg am Lech. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2025). Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Landkreis Augsburg. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2018). Einzugsgebiete der Wasserversorgung. Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: https://atlas.bayern.de/?c=635335,5331445&z=14&r=0&l=luftbild_labels,996628bc-80b2-47aa-b82b-14b8fe09e748,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8,74103c59-48d2-4e38-9430-03a98970884c,ffec6cd3-1aa2-426d-a188-757e8f042d5a&l_v=true,false,true,true&t=plus&

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2018). Hohe Grundwasserstände. Abgerufen am März 2025 von Umweltatlas Bayern: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2020). Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000. Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: https://atlas.bayern.de/?c=635788,5331014&z=18&r=0&l=luftbild_labels,74103c59-48d2-4e38-9430-03a98970884c,996628bc-80b2-47aa-b82b-14b8fe09e748,8885cab8-

d186-4bfd-b61e-d419457649e8,bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&t=plus&cnids=541322277&mid=2

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). Altlastenkataster. Abgerufen im März 2025 von ABuDIS 3.0: https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain;jsessionid=A132DD4BA40B865D0B8C0743A7EC6C00?conditionValuesSetHash=689D9FF&selektor=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis_einzelberichte.ttd&sour

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000. Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: https://atlas.bayern.de/?c=635788,5331014&z=18&r=0&l=luftbild_labels,74103c59-48d2-4e38-9430-03a98970884c,996628bc-80b2-47aa-b82b-14b8fe09e748,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8&t=plus&cnids=541322277&mid=2

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25). Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: https://atlas.bayern.de/?c=635788,5331014&z=18&r=0&l=luftbild_labels,74103c59-48d2-4e38-9430-03a98970884c,996628bc-80b2-47aa-b82b-14b8fe09e748,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8&t=plus&cnids=541322277&mid=2

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). Naturgefahren (Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche). Abgerufen am 01. April 2025 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58,161e092a-158c-4f7e-8dad-dc2cec2cc253&E=600395.00&N=5368415.64&zoom=10&layers_visibility=false,true,true&catalogNodes=541322277&mid=2

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). Thema Umwelt - Natur (alle Karten). Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: <https://v.bayern.de/JL8mp>

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete. Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&plus=true&lang=de&bgLayer=atkis&E=594536.47&N=5337412.98&zoom=9&catalogNodes=110310&layers=e2ed7da0-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e31ccb00-007a-11e0-be74-0000779eba3a>

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). Potentielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche. Abgerufen am März 2025 von UmweltAtlas: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58&E=615040.30&N=5314000.07&zoom=10&catalogNodes=110310

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2023). Digitale Höhenlinienkarte, Schmummerungsbild (Geländerelief). Abgerufen am 05. Mai 2025 von BayernAtlasPlus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=plus&plus=true&lang=de&bgLayer=atkis&E=592842.68&N=5331834.25&zoom=12&catalogNodes=11,13&layers=da4e50de-e3de-4a62-9ebc-ae7e0dab935f-3b49b438-54b9-4918-a516-21c897a504c5,8de536d8-3452-40e6-9edb-39c116a3ca1b>

Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales. (Oktober 2025). Arbeitsmarktpolitik. Von www.stmas.bayern.de: <https://www.stmas.bayern.de/arbeit/index.php> abgerufen

Destatis - Statistisches Bundesamt. (Oktober 2025). Haushalte nach Haushaltgröße und Haushaltmitgliedern. Von <https://www.destatis.de>: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html> abgerufen

Gemeinde Hurlach. (15.01.2016). 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (2018). Bodenschätzung. Abgerufen am März 2025 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=plus&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&plus=true&layers=luftbild_dfk&E=671172.89&N=5358109.92&zoom=5

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (2025). Freizeit in Bayern (alle Daten). Abgerufen am 24. April 2025 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,f12def42-7a22-4701-b13e-

78ebb1c1ca5b,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0b8c350-007a-11e0-be74-
0000779eba3a,e0281c10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e07c5

Regionaler Planungsverband München. (2019). Regionalplan München mit Karten.

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis __) und der Begründung (Seiten 1 bis __) in der Fassung vom __.__.20__, redaktionell ergänzt am __.__.20__, dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hurlach, den

(Siegel)

.....
Andreas Glatz, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Katharina Matysik
B. Sc. Geographie

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner