

Gemeinde Pürgen

15. Änderung Flächennutzungsplan

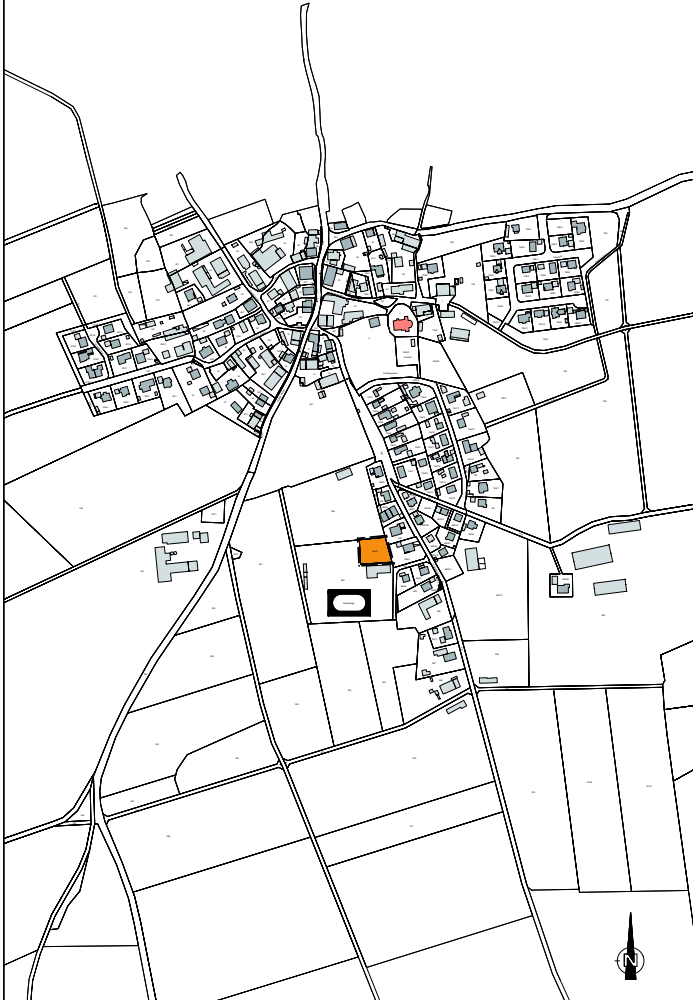


**Gemeinde Pürgen
vertreten durch den 1. Bgm. Fließ
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen**

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Änderung Flächennutzungsplan**
- 2. Begründung**

Planung: Ortstell Stoffen



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1):



Sondergebiet "Schützenhalle"
(§ 11 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2):



Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke

3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a):



Flächen für die Landwirtschaft

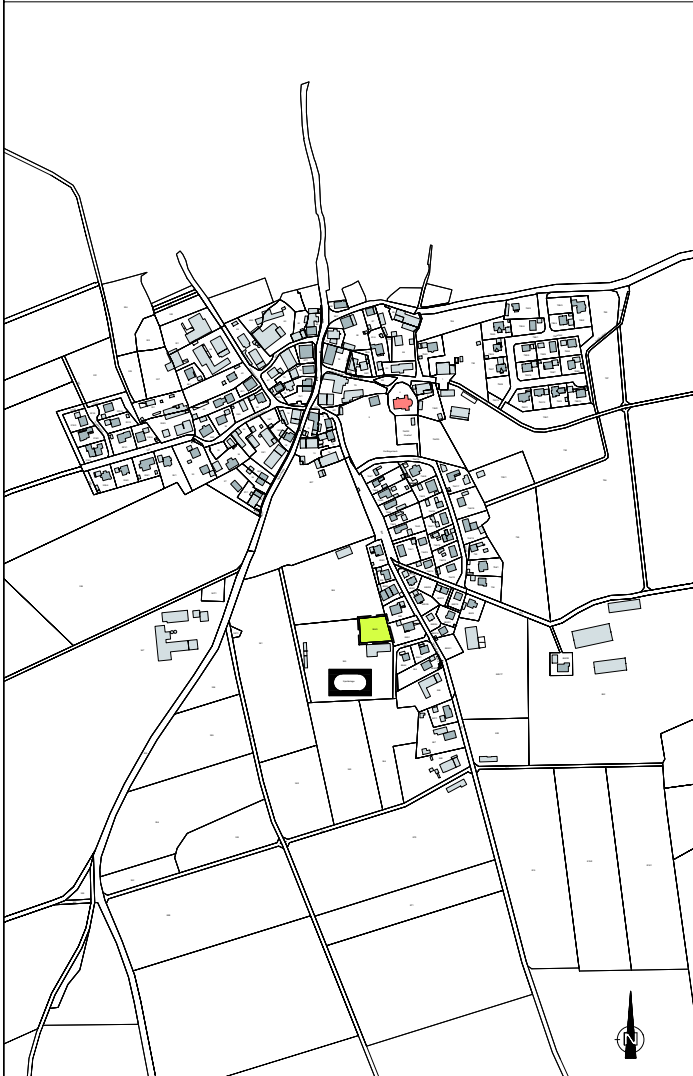
4. Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Der Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

Bestand: Ortstell Stoffen



GEMEINDE PÜRGEN Ortstell Stoffen

15. Änderung Flächennutzungsplan Flächennutzungsplan M 1: 5000

Aufgestellt, am 25.03.19

geändert, am

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 11.03.2019 die 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2019 wurde am örtlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom erfolgte am Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch örtliche Bekanntmachung am hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am gefasst.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.
- Der Gemeinderat Pürgen hat am den geänderten Flächennutzungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom gem. § 5 BauGB festgestellt.
- Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 15. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom mit Bescheid vom, Nr. AZ gem. § 6 BauGB genehmigt.

Landsberg am Lech, den

(Siegel)

- Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans hingewiesen. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

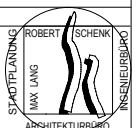
Pürgen, den

(Siegel)

Fluß Erster Bürgermeister

Planfassung vom 11.03.2019

Architektur- und Ingenieurbüro:
DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK
DIPL.ING.TU MAX LANG
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



GEMEINDE PÜRGEN



BEGRÜNDUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE PÜRGEN IN DER FASSUNG VOM 11.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Grundlagenermittlung

2.0. Informationen zu den Flächennutzungsplanänderungen

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0. Umweltprüfungen / Umweltberichte

5.0. Altlasten

6.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen

7.0. Hinweise Behördenbeteiligung

1.0 Grundlagenermittlung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 25.03.2013 die 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Entwicklungsgebot erfordert hierfür die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 14.12.1982 unter der Nr. 420-4621.1 LL20-1 genehmigt und bereits vierzehnmal geändert wurde.

Als Kartengrundlage wurde die Digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Landsberg am Lech verwendet.

In der nun vorliegenden 15. Änderung wird eine Fläche am Sportplatz im Ortsteil Stoffen überplant:

1.1. Ortsteil Stoffen, Sondergebiet "Schützenhalle":

Die Schützengesellschaft „Edelweis“ Stoffen benötigt dringend eine neue Schützenhalle. Die 1871 gegründete Gesellschaft mit ca. 130 Mitglieder beabsichtigt eine neue Schützenhalle, in unmittelbarer Nähe des bestehenden Schützenheims zu bauen. Das bestehende Gebäude befindet sich auf dem Gelände des Fußballclubs FC-Stoffen.

Die ausgewiesene Fläche wird als Sondergebiet „Schützenhalle“ mit der Bindung für sportliche Zwecke ausgewiesen.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der vom LEP 3.3 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellt die neue Baufläche eine überaus flächensparende Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 600 m) gewährleistet.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung und aufgrund der Notwendigkeit das Gebäude direkt an den Bestand anzubauen, wurde festgestellt, dass derzeit kein besser geeigneter Alternativstandort unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Gesamtentwicklung zur Verfügung steht. (LEP 1.1.2 (Z))

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Erweiterungsgrundstück, Flur-Nr.: 366/3, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0. Informationen zu den Flächennutzungsplanänderungen:

2.1 Ortsteil Stoffen, Sondergebiet "Schützenhalle":

2.1.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Stoffen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 0,1252 ha. Das Gelände ist eben.

2.1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

Flur Pürgen, Gemarkung Stoffen:

Flurstück Fl.Nr. 366/3

2.1.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.
Es wird nur die hierfür notwendige Nutzung zugelassen.
Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 3 Jahren, ab Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung, bebaut wird.

2.1.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Sportplatz Straße.

Äußere Erschließung

Das Sondergebiet ist an die Ortslage von Stoffen über die Sportplatz Straße bzw. der Stadler Straße angebunden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Pürgen sichergestellt.

Abwasserentsorgung

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

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg, gesichert.

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele:

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

Die Ausweisung des Sondergebietes "Schützenhalle" schafft die Grundlage zur dringend notwendigen Errichtung einer Schützenhalle für den Traditionsverein.

4.0. Umweltprüfungen / Umweltberichte:

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderungen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1 Umweltbericht für den Ortsteil Stoffen, Sondergebiet "Schützenhalle":

4.1.1 Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das Planungsgebiet liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in das vorhabenbezogene Sondergebiet mit den entsprechenden Ausgleichsflächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt gering einzustufen.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Planbereiches noch im weiteren Umgriff. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in das Sondergebiet und dem Ausgleich an anderer Stelle, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Aufgrund der Lage des Baugebietes angrenzend an ein Gewerbegebiet und der großen Entfernung zur Kirche und sonstige Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Pürgen sichergestellt.

f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen der EnEV ist gewährleistet, dass erneuerbare Energien genutzt werden und Energie generell effizient genutzt wird. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

4.1.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

4.1.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes:

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**. Die ausgewiesenen Flächen stellen intensiv genutztes Grünland dar und werden demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

4.1.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

Die maximal zulässige GRZ wird, wie die der angrenzende Bebauung, auf 0,4 festgelegt.

4.1.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B Feld B I) mit geringer Eingriffsschwere zugewiesen.

Aufgrund der „Eingriffsschwere“, wird ein Ausgleich von 0,3 ermittelt.

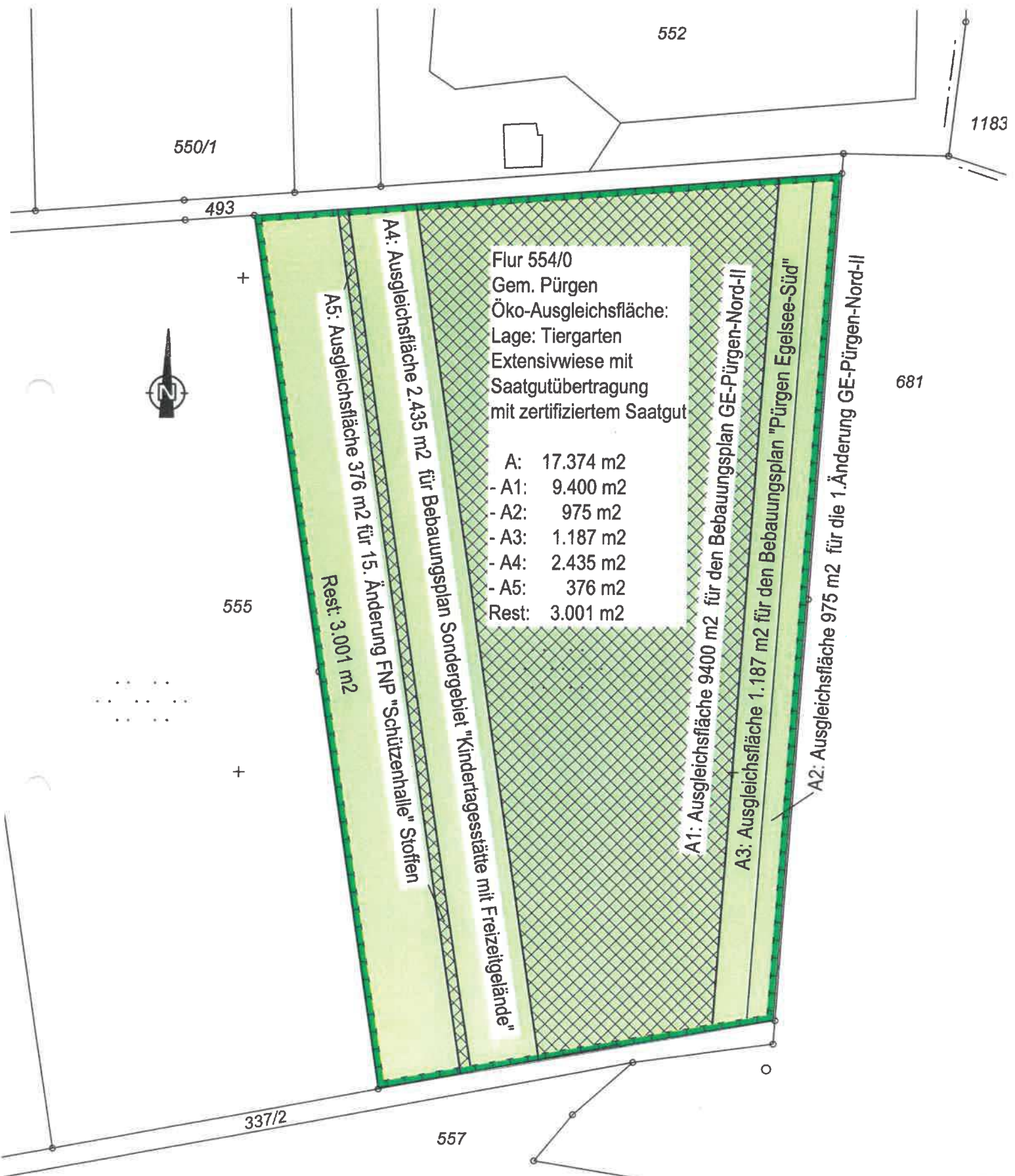
Die Summe der Nettobaufläche beträgt 0,1252 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,03756 ha, die an anderer Stelle nachgewiesen wird.

Der Ausgleich der derzeit überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 554 in der Gemarkung Pürgen ausgeglichen.

Der Ausgleichsflächenplan ist den Unterlagen als Anlage beigefügt.

Die ausgewiesene Grünfläche wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah als Extensivwiese durch Vorbereitung und einer Saatgutübertragung (zertifiziertes Saatgut) angelegt und künftig ein- bis zweimal im Jahr gemäht. Die Öko-Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des LFU gemeldet.

4.2.2.4 Ausgleichsflächenplan M 1: 1000



4.3. Zusammenfassung:

Nach der Durchführung der Umweltprüfungen wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.4. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Pürgen beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, wird die Gemeinde Pürgen geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

5.0. Altlasten:

Im Bereich der Änderungsflächen wurden keine Altlastengebiete ermittelt.

6.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen:

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

Der Flächennutzungsplan basiert auf einer digitalen amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 5 000.

Aufgestellt am 11.03.2019

Diese Begründung wurde mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes vom bis in der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.

Ort, Datum
Pürgen den

.....
Klaus Flüß, 1. Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang


.....
Dipl. Ing. (FH) Schenk, Architekt u. Stadtplaner