

# **Gemeinde Pürgen**

## **15. Änderung Flächennutzungsplan**

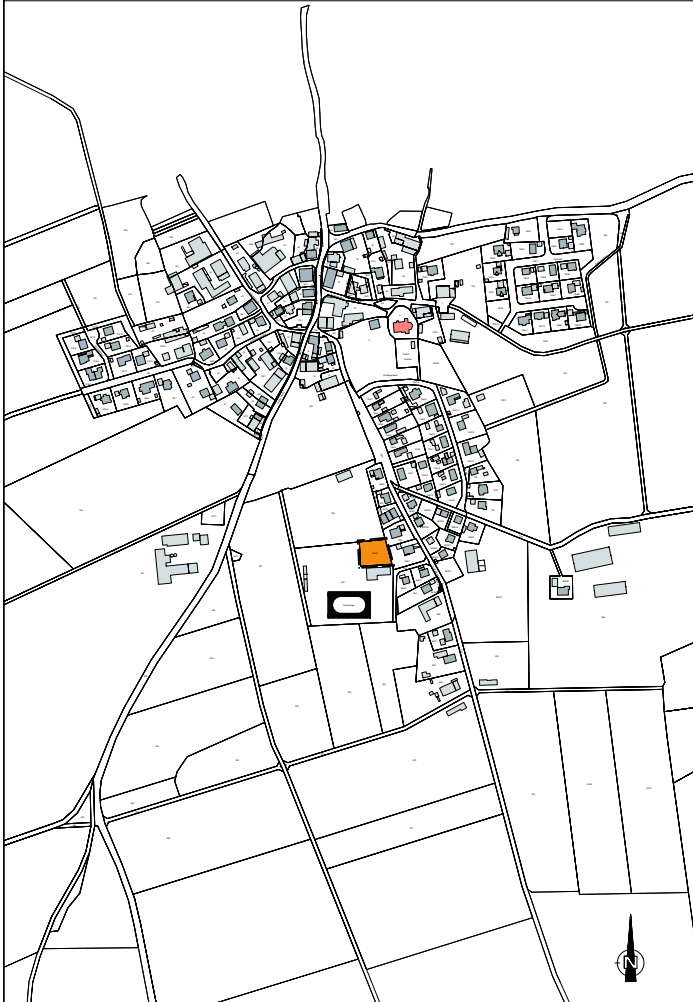


**Gemeinde Pürgen  
vertreten durch den 1. Bgm. Flüß  
Weilheimer Str. 2  
86932 Pürgen**

### **Inhaltsverzeichnis:**

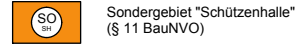
- 1. Änderung Flächennutzungsplan**
- 2. Begründung**

## Planung: Ortsteil 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

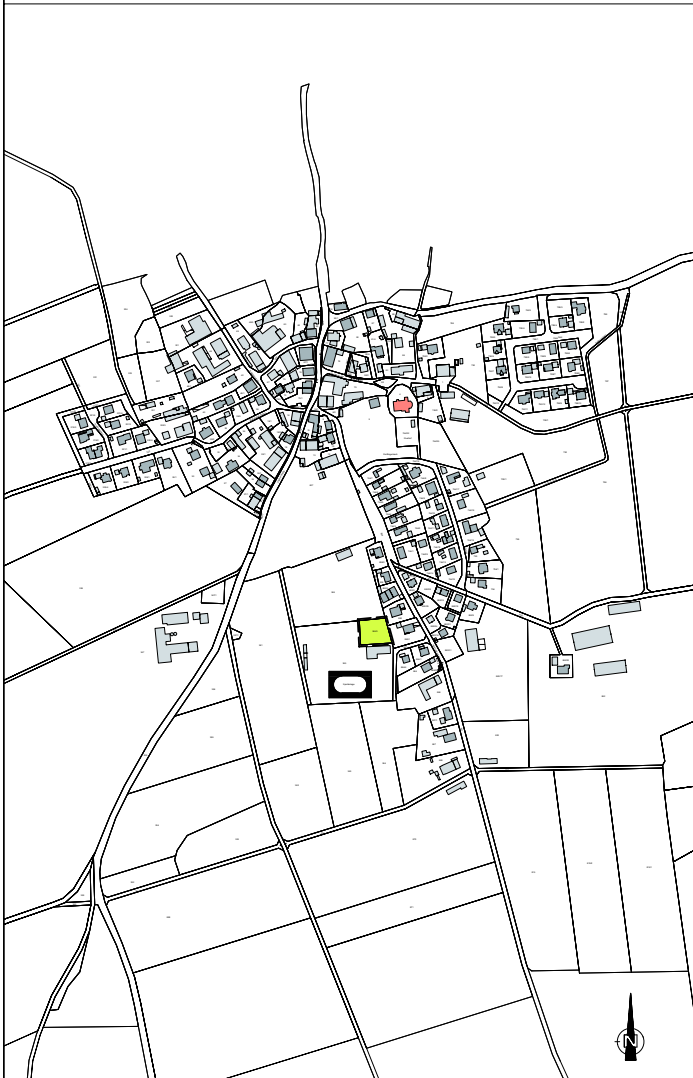
### 4. Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Der Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

## Bestand: Ortsteil Stoffen



### GEMEINDE PÜRGEN Ortsteil Stoffen

### 15. Änderung Flächennutzungsplan Flächennutzungsplan M 1: 5000

Aufgestellt am 25.03.2019

geändert, am 04.06.2019

#### VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 25.03.2019 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2019 ortsüblich 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 11.03.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.03.2019 erfolgte am 02.05.2019. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 12.04.2019 hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.06.2019 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.06.2019 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.06.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 28.06.2019 hingewiesen.
- 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

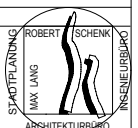
(Siegel)

Fluß Erster Bürgermeister

Planfassung vom 04.06.2019

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 04.06.2019**

## **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 25.03.2019 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 „Edelweiß“ 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 Fläche 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 der Flächennutzungsplanänderung:**

### **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 1 Jahr, ab Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung, bebaut wird.

### **2.1.4. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Sportplatzstraße.

#### **Äußere Erschließung**

Das Sondergebiet ist an die Ortslage von Stoffen über die Sportplatzstraße 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 vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Pürgen eingeleitet.

#### **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 geregelten 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 dieser Fläche in das vorhabenbezogene Sondergebiet mit den entsprechenden Ausgleichsflächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitats. Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt gering einzuschätzen.

###### **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 Umsetzung der Änderungen werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

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

Durch die Umsetzung der 15. Änderung ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

###### **d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Aufgrund der Lage des Sondergebietes, angrenzend an eine bestehende Sportanlage und der großen Entfernung zur Kirche und sonstigen Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung, den damit verbundenen Neubau und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe zusätzliche 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 angrenzenden 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.**

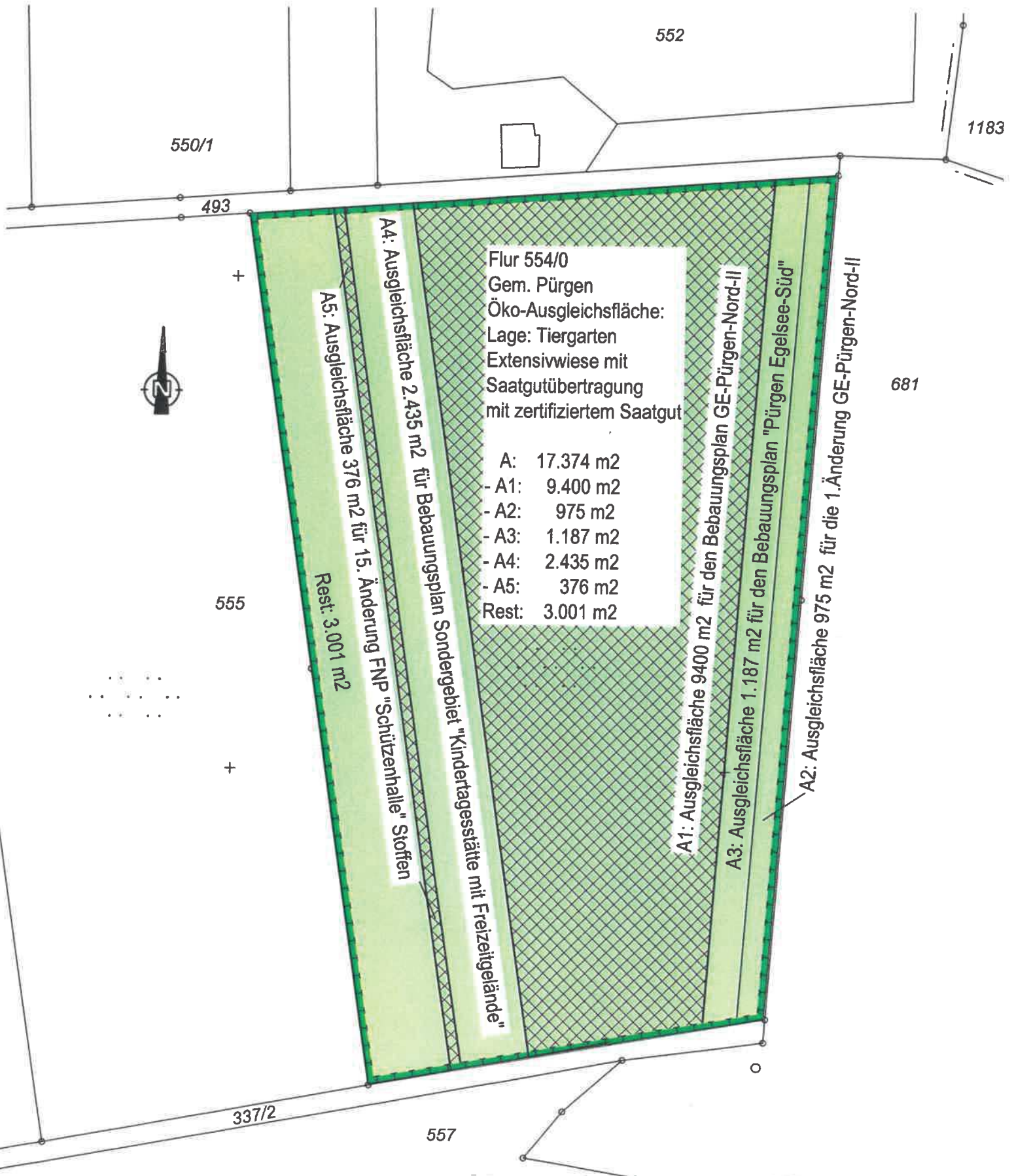


**Der Ausgleich der derzeit überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 554 in der Gemarkung Pürgen ausgeglichen.**

**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  
geändert am 04.06.2019

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