

Gemeinde Pürgen
2. Änderung Bebauungsplan
Gewerbegebiet
„Lengenfeld-Nord-I, Am Wehrbach“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Gemeinde Pürgen



vertreten durch den 1. Bgm. Fließ
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen
Tel: 08196-930114
Fax: 08196-1728

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art u. Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der Gemeinderat Pürgen hat am 13.12.2017 die 2. Änderung des seit 05.12.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes, im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) beschlossen.

Der Anlass für die Bebauungsplanänderung begründet sich aus der Notwendigkeit des Eigentümers / Unternehmers der Fl. Nr. 113/2 Gem. Lengenfeld, dessen Produktionsflächen erweitern zu müssen. In der nun vorliegenden Änderung wird die GRZ für Gebäude von 0,4 auf 0,45 erhöht, werden die Baugrenzen entsprechend erweitert und die Festsetzungen zu Dachneigungen, Dachfarbe und Dachaufbauten ersatzlos gestrichen. Die geplanten Erweiterungsbauten sind im Plan dargestellt.

Der hierfür geltenden Landesentwicklungsplan-Grundsätze werden erfüllt.

Die 2. Änderung ergänzt den bisherigen Bebauungsplan im ausgewiesenen Geltungsbereich.

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die umzunutzende Grün- und Ausgleichsfläche wird im Bestand der Kategorie II als Gebiet mit mittlerer Bedeutung und in der Planung (Gewerbegebiet GRZ > 0,35) als Gebiet mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A Feld A II) zugewiesen.

Aufgrund der Tatsache, dass im vorliegenden Fall eine Grün- und Ausgleichsfläche in eine Gewerbegebietsfläche umgewidmet wird, muss die überplante Fläche zu 100 % und der Ausgleich für die neue Nutzung zu 80 % (Faktor 0,8) ausgeglichen werden.

Die zusätzliche Nettobaufläche beträgt 0,0376 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,0301 ha. Zuzüglich der "entnommenen" Grün- und Ausgleichsfläche in Höhe von 0,0376 ha wird ein Ausgleich an anderer Stelle in Höhe von 0,0677 ha erforderlich.

Der fehlende Ausgleich wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 554 in der Gemarkung Pürgen ausgeglichen. Die ausgewiesene Grünfläche wird zwei Jahre lang (2018 und 2019) ausgehagert, d. h. mehrmals im Jahr gemäht; der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel wird ab sofort eingestellt; im Herbst/Winter 2019 wird die Fläche mit einer Kreiselegge aufgelockert; im Mai/Juni 2020 wird über Mahdgutübertragung gebietseigenes Saatgut angesät.

Die Öko-Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des Landesamt für Umwelt gemeldet.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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

4. Ergebnis der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

Planungsablauf des Verfahrens

- Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am 13.12.2017, öffentlich bekanntgemacht am 22.12.2017, mit Einstellung der Bekanntmachung in den Internetauftritt der Gemeinde.
- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2) erfolgte vom 28.12.2017 bis 09.02.2018
- Öffentlichen Auslegung vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 (Beteiligung der Öffentlichkeit)
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Begründung, beide in der Fassung vom 13.12.2017, erfolgte am 27.02.2018
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.03.2018, mit Einstellung der Bekanntmachung in den Internetauftritt der Gemeinde

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit war kein Eingang von Stellungnahmen.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regierung von Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer
- LRA – Untere Bauaufsichtsbehörde
- LRA – Untere Naturschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Gemeinderatssitzung am 27.02.2018

Keine Rückantwort haben gegeben:

- LRA – Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

- Industrie- u. Handelskammer für München und Oberbayern
- LRA – Untere Naturschutzbehörde

Rückantwort mit Anregungen haben gegeben:

Regierung von Oberbayern, Rückantwort vom 28.12.17:
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

Beschluss des Gemeinderats:

Die sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern wurden bereits im Rahmen einer Vorabbeteiligung der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Änderungen sind nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Rückantwort vom 07.02.18:
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Beschluss des Gemeinderats:

Die sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Erkundung des Baugrundes und auftretenden Grund- und Hangschichtenwassers wird an den Bauherrn weiter gegeben.

Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.