

Gemeinde Pürgen

13. Änderung Flächennutzungsplan

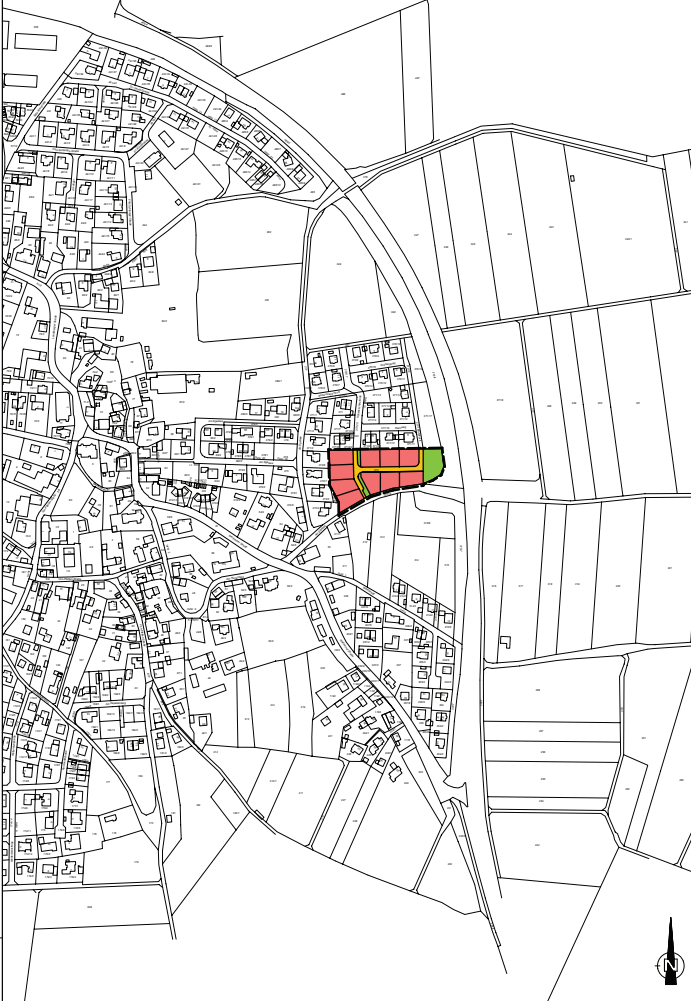


**Gemeinde Pürgen
vertreten durch den 1. Bgm. Fließ
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen**

Inhaltsverzeichnis:

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

Planung



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Grünflächen



Flächen für die Landwirtschaft

2. Sonstige Planzeichen

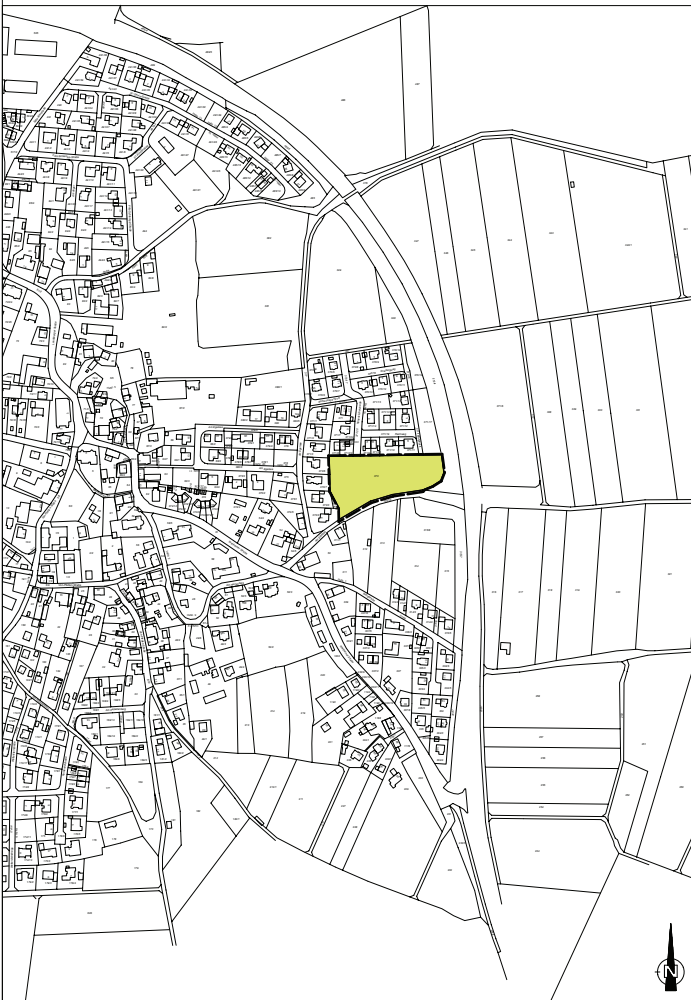


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



Der Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

Bestand



GEMEINDE PÜRGEN, Ortsteil Pürgen

Aufgestellt, am 07.03.2017

13. Änderung Flächennutzungsplan

geändert, am

Flächennutzungsplan M 1: 5000

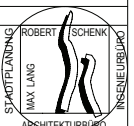
VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 07.03.2017 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 hat in der Zeit vom 14.06.2017 bis 14.07.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 erfolgte am 22.06.2017. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.06.2017 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 01.08.2017 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.
6. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am hingewiesen.
7. Der Gemeinderat Pürgen hat am den geänderten Flächennutzungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom gemäss § 5 BauGB festgestellt.
8. Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom mit Bescheid vom, Nr. Az. gem. § 6 BauGB genehmigt.
Landsberg am Lech, den
9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans hingewiesen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.
Pürgen, den

Fluß, 1. Bürgermeister)

Planfassung vom 07.03.2017

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 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE PÜRGEN IN DER FASSUNG VOM 07.03.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Grundlagenermittlung

2.0. Informationen zur Flächennutzungsplanänderung

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0. Umweltprüfung / Umweltbericht

5.0. Altlasten

6.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen

1.0 Grundlagenermittlung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 07.03.2017 die 13. 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 zwölf mal geändert wurde.

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

Nachdem in der Gemeinde Pürgen ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen für ortsansässige Familien besteht, wurde entschieden, diesen Bereich für ein neues Wohnbaugebiet zu überplanen. Die Grundsätze des LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II G 5.1.1 bis G 5.1.3 werden demnach mit dieser Siedlungsentwicklung erfüllt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Die überplante Fläche stellt eine Brachflächennutzung im innerörtlichen Bereich mit einer flächensparenden und kostengünstigen Erschließung dar.

Die 10 Bauparzellen werden durch eine Schleifenstraße und einer kleinen Nebenstichstraße von den bereits bestehenden Straßen "Höhenkircherstraße" und "Burgaustraße" aus erschlossen. Der bereits bestehende Lärmschutzwall schirmt das Gebiet vom Straßenlärm der St. 2057 ab. Durch die intensive Eingrünung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Grünflächen wird eine schonende Einbindung des Baugebietes gemäß LEP B VI 1.5 sichergestellt.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 300 m) gewährleistet. Kinderkrippe mit Kindergarten und die Grundschule befinden sich im Nachbarort Lengenfeld.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ergeben sich aus den Erfordernissen der Bauwerber.

Pürgen befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der vom LEP B VI 1.1 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die neuen Bauflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung gemäß LEP 3.1 (G) und LEP A I 2.4 (Z) i.V. m. B VI 1.1 dar.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung wurde festgestellt, dass derzeit keine besser geeigneten Alternativstandorte unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Gesamtentwicklung zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pürgen wird entsprechend geändert und im Parallelverfahren ausgelegt.

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0. Informationen zur Flächennutzungsplanänderung

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Pürgen.
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,8334 ha.
Das Gelände neigt sich von Süden nach Norden um ca. 1,4 m.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

Flur Pürgen, 373

Die Grenze der Änderung ist im Flächennutzungsplanausschnitt zeichnerisch festgesetzt.

2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

2.4. Baulandberechnung

Nettobauland	0.6000 ha	71,99 %
Verkehrsflächen : Straßen, Wege	0.1067 ha	12,80 %
Grün-Ausgleichsflächen	0,1267 ha	15,20 %

Bruttobaufläche	0.8334 ha	100.0 %
=====		

2.5. Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zuge hergestellt.

Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird an die Ortslage von Pürgen über die Höhenkircherstraße bzw. der Burgaustraße erschlossen. Eine Zufahrt vom angrenzenden Feldweg im Süden des Baugebietes ist nicht vorgesehen.

Innere Erschließung

Kern der inneren Erschließung bildet eine Schleifenstraße mit einer kleinen Stichstraße nach Süden, die in einen Geh- und Radweg mündet. Von den Grundstücken dürfen keine Zufahrten auf den angrenzenden Feldweg im Süden des Baugebietes errichtet werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigener Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig.

Stellplatzbedarf

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen festgelegt.

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.

Oberflächenentwässerung

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen.

Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen der Bauherrschaft alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. Die Gebäudeausrichtungen und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen. Die LEP-Grundsätze 6.2.1 (G), LEP 1.31 (G), B V 3.6 und B V 3.1.3. werden somit erfüllt.

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.

Aufgrund der Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung auf privaten und öffentlichen Flächen und der Ausweisung der Grünflächen an den Baugebietsrändern ist eine schonende Einbindung des Baugebietes in Natur und Landschaft gewährleistet.

4.0 Umweltprüfung / Umweltbericht

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 Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1. 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.

Einzelbäume und Baumgruppen tragen innerhalb des bebauten Gebietes erheblich zur Bereicherung des Landschafts- und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Eine ausreichende Oberbodenversorgung ist vor allem für die Anpflanzung entlang der Straßen, sowie intensiven Pflanzflächen im Gelände und an den Gebäuden sicherzustellen.

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

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

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

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

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

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

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung, der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum und 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 ist 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 Pläne:

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.

4.2. Umweltschützende Belange - Eingriffsregelung

4.2.1. 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.

4.2.2. 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 GRZ für Gebäude wird im Bebauungsplan auf ca. 0,27 festgelegt. Alle befestigten Flächen müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

4.2.3. 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“ , dem Ausgleich auf den Baugrundstücken durch den intergrierten Grünordnungsplan und dem hohen Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird ein Ausgleich von 0,3 ermittelt.

Die Summe der Nettobaufläche zuzüglich der Straßenflächen beträgt 0,7067 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,2120 ha. Abzüglich der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche in Höhe von 0,1267 ha wird ein Ausgleich an anderer Stelle in Höhe von 0,0853 ha erforderlich.

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

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.

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

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Ausgleichsflächenplan M 1:1000

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 07.03.2017

Diese Begründung wurde mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom bisin der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.

Ort, Datum
Pürgen den

.....
Klaus Flüß, 1. Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang

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

550/1

552

1183

493



Teilfläche aus
Flur 554/0
Gem. Pürgen
Öko-Ausgleichsfläche:

Extensivwiese mit
Saatgutübertragung
mit zertifiziertem Saatgut

- A: 4.900 m²
- A1: 975 m²
- A2: 853 m²
- Rest: 3.072 m²

555

681

Flurstück 554/0
Gemarkung Pürgen
Grünland
Lage: Tiergarten
Gesamt-Größe: 17.374 m²
abzüglich 4.900 m²
Restfläche: 12.474 m²

337/2

557

A2: Ausgleichsfläche 853 m² für den Bebauungsplan "Pürgen Egelsee-Süd"

A1: Ausgleichsfläche 975 m² für die 1. Änderung GE-Pürgen-Nord-II