

## **Gemeinde Pürgen**

# **17. Änderung Flächennutzungsplan**



**Gemeinde Pürgen  
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Lechler  
Weilheimer Str. 2  
86932 Pürgen  
Tel: 08196-930114**

## **Inhaltsverzeichnis:**

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

# Planung:



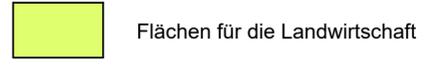
## Zelchenerklärung

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



Wohnbauflächen

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



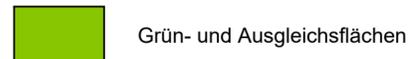
Flächen für die Landwirtschaft

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB):



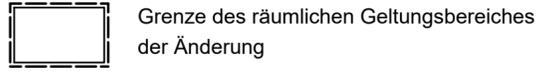
Verkehrsflächen

### 4. Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe: (§ 5 Abs. 2 Nr. 5):



Grün- und Ausgleichsflächen

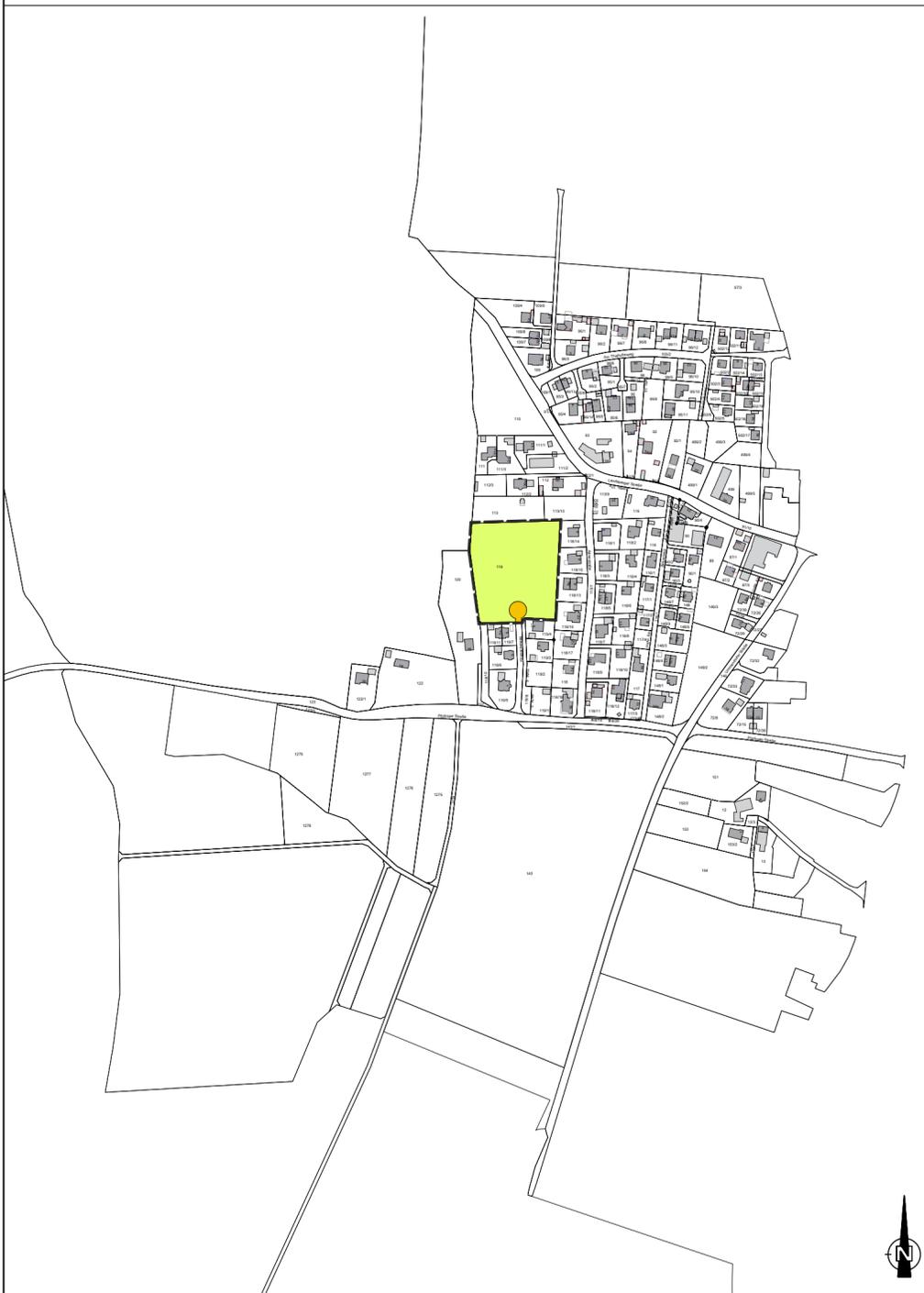
### 5. Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Der Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

# Bestand:



<b>GEMEINDE PÜRGEN</b>	Aufgestellt, am 04.10.2022
<b>17. Änderung Flächennutzungsplan</b>	geändert, am 28.02.2023
<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1: 5000</b>	geändert, am .....

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2022 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 25.10.2022 hat in der Zeit vom 10.01.2023 bis 17.02.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.10.2023 erfolgte am 26.01.2023. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.12.2022 hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.02.2023 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.02.2023 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.0000 hingewiesen.
- Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000 festgestellt.

Pürgen, den \_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 mit Bescheid vom 00.00.0000 Nr. Az. 6100-6 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Landsberg am Lech, den \_\_\_\_\_  
(Siegel)

9. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Pürgen übereinstimmen.

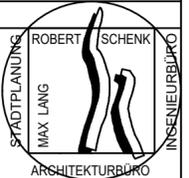
Pürgen, den \_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 00.00.0023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsübliche bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit Rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pürgen, den \_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

Planfassung vom 28.02.2023

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 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE PÜRGEN**

**in der Fassung vom 28.02.2023**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**1.0. Grundlagenermittlung**

**2.0. Informationen zur Flächennutzungsplanänderung**

**3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

**4.0. Umweltprüfung / Umweltbericht**

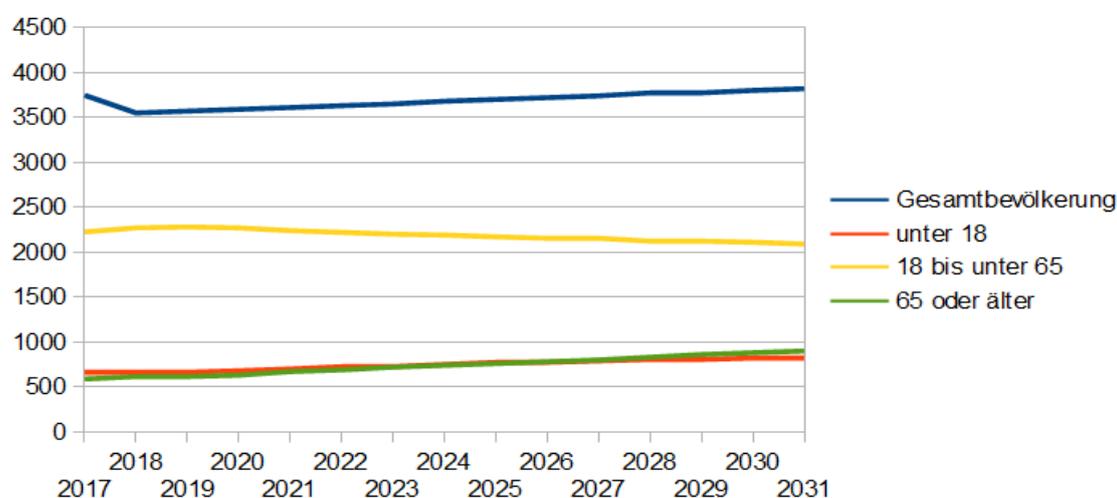
**5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen**

## 1.0 Grundlagenermittlung - Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 04.10.2022 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten, Bebauungsplanes für das Gebiet „Pürgen West 1-Krippackerweg“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits 16-Mal geändert.

Für den Landkreis Landsberg am Lech, in welchem sich die Gemeinde befindet, wird wie in den umliegenden Landkreisen Augsburg, Oberallgäu und Weilheim-Schongau, mit einem prozentualen Bevölkerungsanstieg in den Jahren 2017 bis 2037 von 2,5 bis 7,5% gerechnet. Die untenstehende Grafik zeigt die durch das Bayerische Landesamt für Statistik berechnete Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pürgen von 2017 bis 2031.



Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2031 der Gemeinde Pürgen

Insgesamt bedeutet dies, dass im Vergleich zu 2017 bis 2031 mit einem Bevölkerungswachstum von 3476 auf 3820 Personen zu rechnen ist. Dies entspricht einem prozentualen Wachstum von 9,9% im Jahr 2031 gegenüber 2017.

Ermittelt wurde im selben Zeitraum für die Gemeinde Pürgen ein Zuwachs der unter 18-jährigen von 663 Personen auf 820 (+23,7%), sowie ein Zuwachs der über 65-jährigen von 588 Personen auf 900 (+53,1%). Lediglich die Bevölkerungsgruppe der 18 bis 65-jährigen reduziert sich von 2225 (2017) auf 2090 (2031). Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von 6,1%.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019  
– Demographie-Spiegel für Bayern: Gemeinde Pürgen)

Einwohner Gemeinde Pürgen

Stand 30.06.2022 (lt. stat. Landesamt): 3.644

Einwohnerentwicklung:

Stand:	Einwohner	Prozentuale Entwicklung
31.12.2021	3.606	1,18%
31.12.2020	3.564	0,34%
31.12.2019	3.552	0,11%
31.12.2018	3.548	2,07%
31.12.2017	3.476	0,61%
31.12.2016	3.455	-0,60%
31.12.2015	3.476	0,75%
31.12.2014	3.450	2,53%
31.12.2013	3.365	1,08%
31.12.2012	3.329	-0,33%
31.12.2011	3.340	

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Pers.	Zähler AW	Durchschnitt Pers. pro HH
3644	1247	2,92

Demographiespiegel: Gemeinden, Bevölkerungsentwicklung, Stichtag

Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel 2023

Gemeinde	Ausgangs-bzw. vorausberechnete Bevölkerung	Bevölkerungsentwicklung (relativ)
	1000	Gegenüber 2019 (%)
Pürgen	3,64	+2,5

(Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022, Stand: 27.10.2022)

Demographiespiegel: Gemeinden, Bevölkerungsentwicklung, Geschlecht, Stichtag

Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel 2023

Gemeinde	Ausgangs-bzw. vorausberechnete Bevölkerung		
	Insgesamt	männlich	weiblich
	1000	1000	1000
Pürgen	3,64	1,81	1,83

(Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022, Stand: 27.10.2022)

Folglich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnraum in den folgenden Jahren steigen wird.

Aufgrund dieser Bevölkerungszahlen entsteht ein hoher Bedarf an Bauparzellen für einheimische Familien.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Pürgen entschieden den Planbereich im Rahmen eines Einheimischenmodells zu entwickeln. Ziel ist es eine gute Altersstruktur der Bevölkerung langfristig über Familiengründungen von Einheimischen und einem geregelten Zuzug von auswärtigen jungen Familien sicher zu stellen. 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 Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Die Hauptverbindungsstraße nach Pitzling (Pitzlinger Straße) liegt im Süden des Baugebietes und wird in das Erschließungskonzept mit einbezogen.

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.

Innerhalb der Grenzen der Gemeinde Pürgen befinden sich derzeit keine geeigneten innerörtlichen, un bebauten Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, bzw. zum Erwerb zur Verfügung stehen.

Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung unterschiedliche Standorte geprüft, welche sich am Ortsrand befinden. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass derzeit kein besser geeigneter Alternativstandort unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Gesamtentwicklung von Pürgen zur Verfügung steht. (LEP 3.2 (Z))

Im Zuge der Planung werden die Bauwerber darauf hingewiesen im Rahmen der ortstypischen Strukturen auch über flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen nachzudenken. Insbesondere der demographische Wandel soll bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt werden.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Das Grundstück wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde Pürgen bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **2.0 Informationen zur Flächennutzungsplanänderung:**

### **2.1. Lage und Größe des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Pürgen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,9831 ha.

Das Gelände neigt sich von Süden nach Norden um ca. 2,5 m.

### **2.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

## Flur Pürgen:

### Flurstück Fl.Nr. 119

**Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.**

#### 2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und den Bauwerbern angepasste Bebauung geschaffen. Es werden 13 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 627 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

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

#### 2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird bei Einzelhausgrundstücke auf 150 m<sup>2</sup> und je Doppelhausgrundstück auf 160 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschoszahl von 2 Vollgeschossen gilt als Obergrenze.

Flächen gemäß § 19 Abs (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ohne Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig. Dies soll den Bauwerbern ermöglichen, entsprechende Garagen und Stellplätze mit den dazugehörigen Zufahrten, in der in der Gemeinde Pürgen üblichen Größe, errichten zu können.

#### Baulandberechnung:

Fläche des Geltungsbereiches	0.9831 ha	100,00 %
Neue Bauflächen	0.7001 ha	71,21 %
Neue Straßenraumflächen	0.1829 ha	18,60 %
Neue Grün-Ausgleichsflächen	0.0938 ha	9,54 %

-----  
---- Neu ausgewiesene Gesamtfläche 0.9831 ha 100,0 %  
=====

#### 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen unter Berücksichtigung der traditionellen dörflichen Baukultur auch flächensparende Wohnformen zugelassen werden. Im Planbereich sind generell Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Den größten Beitrag zum Flächensparen stellen die zahlreichen kleinen Baugrundstücke (vielfach ca. 533 m<sup>2</sup>) dar. Die Durchschnittsgröße der vorgesehenen Bauparzellen beträgt 592 m<sup>2</sup>.

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Aufgrund der bestehenden Bauweisen und Bauformen im angrenzenden bereits bestehenden Baugebiet hat sich die Gemeinde entschlossen, ähnliche, jedoch etwas liberalere Festsetzungen festzuschreiben. Mit der Festsetzung der Wandhöhe an der Traufe von mindestens 2,5 m und maximal 6,5 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m über fertigem Fußboden im EG werden die Baukörper definiert.

## **2.6. Erschließung**

### **Innere Erschließung**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße in Form einer Ringstraße wird mit einer Zufahrt im Süden an die äußere Erschließung angebunden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigenes Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig. Die Straßen werden in einem Zuge hergestellt.

### **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird über den Krippackerweg erschlossen. Somit wird eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns gewährleistet. Ein Gehweg im nördlichen Bereich zum Ortskern konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Die Anbindung an die überörtliche Infrastruktur (Autobahnen und Bundesstraßen) erfolgt über das umliegende Verkehrsnetz aus Kreis- und Staatsstraßen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Haltestelle für den ÖPNV in Richtung Landsberg am Lech und Weilheim befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

### **Wasserversorgung**

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

### **Abwasserentsorgung**

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

### **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßen wird in Teilbereichen über Straßeneinläufe und Grundleitungen zu Absetzschächten geleitet und gereinigt und anschließend über Teilsickerrohre im Untergrund versickert. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteinen etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, darf unter Beachtung der in den Festsetzungen durch Text beschriebenen hohen Auflagen das Oberflächenwasser in noch zu definierenden unterirdischen Regenrückhalteschächte und anschließend in den gemeindlichen Graben eingeleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wird derzeit durch eine Baugrunduntersuchung erkundet, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Grabens wird im Zuge des Verfahrens bewertet und nachgewiesen.

## **Stromversorgung**

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

## **2.7. Erneuerbare Energien**

### **Regenerative Energiequellen**

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. Auch ist die Bereitschaft der Bauwerber, sich zentralen Lösungen anzuschließen derzeit zu gering und die Lösungen für privat geregelte Systeme (Sole-Wasser, Wasser-Wasser, bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen mit PV-Stromunterstützung) zu ausgereift, um diese bei einem Projekt dieser Größenordnung kostendeckend errichten und betreiben zu können. 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. Auf eine Nutzung von fossilen Brennstoffen soll, wenn möglich, verzichtet werden. Die LEP-Grundsätze 6.2.1 (Z), werden somit erfüllt. Den Bauherren wird empfohlen im Zuge der Gebäudeerrichtung eine PV- oder Solarthermieanlagen zu installieren, bzw. entsprechende Versorgungsschächte für eine spätere Installation vorzusehen.

## **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. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und dem hierdurch entstehenden Bevölkerungszuwachs muss auch die entsprechende Infrastruktur erweitert werden.

## **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. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, 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 als gering einzustufen.

Die vorgesehene Eingrünung der Freiflächen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen soll einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Hang gewährleisten. Einzelbäume und Baugruppen 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.

##### **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 und einer entsprechenden qualifizierten Begrünung, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 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 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 Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung, den damit verbundenen Neubauten 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. Die liberalen Gestaltungsvorgaben ermöglichen es den Bauwerbern energieeffiziente Gebäude mit Dachflächen für eine optimale photovoltaische - und solarthermische Nutzung zu errichten.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:**

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung hat nur geringe 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 GR für Gebäude wird im Bebauungsplan auf 150 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke bzw. auf 80 m<sup>2</sup> für Doppelhausgrundstücke festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei maximal 0,32.**

### **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 geringen „Eingriffsschwere“, dem Ausgleich im Baugebiet und dem integrierten Grünordnungsplan wird ein Ausgleich von 0,3 ermittelt.**

**Die Summe der neuen Nettobauflächen, zuzüglich der neuen Straßenraumflächen beträgt 0,8893 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,2668 ha. Die öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche weist eine Fläche von 0,0830 ha auf. Die Fläche im Baugebiet wird als Flachland-Mähwiese (artenreiches Grünland mit 2-maliger Mahd) angelegt. Der fehlende Ausgleich in Höhe von 0,1838 ha wird in der Gemarkung Pürgen auf Flur-Nr.: 554 nachgewiesen. Die gewählte Fläche wird im Bebauungsplan dargestellt.**

**Die ausgewiesene Grünfläche auf Flur-Nr.: 554 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.**

Das Baugebiet wird von Grünflächen umrahmt, die einen Ortsrand bilden. Diese Flächen werden von der Gemeinde Pürgen mit einer Auswahl von Bäumen und Sträuchern der in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Pflanzliste bepflanzt.

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

#### **4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen**

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

#### **5.0 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 Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Pürgen.

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

Aufgestellt am 04.10.2022

Diese Begründung wurde mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.

Pürgen, den .....

.....  
Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro:  
Schenk & Lang

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