

**Gemeinde Pürgen**

## **Bebauungsplan**

### **Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-III „Am Wehrbach“**



**Gemeinde Pürgen  
vertreten durch den 1. Bürgermeister Wilfried Lechler  
Weilheimer Str. 2  
86932 Pürgen  
Tel: 08196-930114**

### **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Teil 1 Bebauungsplan mit Übersichtslageplan**
- 2. Teil 2 Festsetzungen durch Text**
- 3. Begründung zum Bebauungsplan**

**PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Pürgen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

**3 Bauweise, überbaubare Flächen**

-  Baugrenze
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche

**4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

-  Hauptversorgungsleitung unterirdisch.
-  Abwasserkanal Gemeinde Pürgen

**4 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**

-  Erhaltung von Bäumen
-  Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
-  Öffentliche Grünflächen
-  Öffentliche Grünflächen als Ausgleichsfläche  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

**5 Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  3,00 z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
-  Lärmkontingierungsgrenze (12. Immissionsschutz)
-  Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Anbauverbotszone nach Art 23. und 24 BayStrWG

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  300 / 1 Flurstücknummer
-  Bestehende Gebäude

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

 Gewerbegebiete (§ 3 BauNVO)

**2 Mass der baulichen Nutzung**

GE	III	Gewerbegebiet	max. 3 Vollgeschosse
GRZ 0,7	WH, a.d. Traufe, max. 9,0 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	Max. zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fussboden EG
GRZ 0,8	FH max. 12,0 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen	Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fussboden EG
	o		offene Bauweise

GE	III
GRZ 0,7	WH, a.d. Traufe, max. 9,0 m
GRZ 0,8	FH max. 12,0 m
	o

GE	III
GRZ 0,7	WH, a.d. Traufe, max. 9,0 m
GRZ 0,8	FH max. 12,0 m
	o



Übersichtsplan Ortsteil Lengelfeld M 1:5000

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



GEMEINDE PÜRGEN  
**Bebauungsplan**  
 Gewerbegebiet Lengelfeld-Nord III  
 "Am Wehrbach"  
 Teil 1: BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000  
 Übersichtsplan M 1: 5000

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 28.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Lengelfeld-Nord III "Am Wehrbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... erfolgte am ..... Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... gefasst.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans 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 Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 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.
- Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den ..... Lechler, Erster Bürgermeister ..... (Siegel)

8. 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)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die Begründung, in der Fassung vom ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den ..... Lechler, Erster Bürgermeister ..... (Siegel)

Planfassung vom 07.05.2024

Architektur- und Ingenieurbüro:  
 Dipl. Ing. FH Robert Schenk  
 Dipl. Ing. TU Max Lang  
 Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengelfeld  
 Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



## **Gemeinde Pürgen**

# **Bebauungsplan Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“**



**Gemeinde Pürgen,  
vertreten durch den  
Ersten Bürgermeister Lechler  
Weilheimer Str. 2  
86932 Pürgen**

## **Festsetzungen durch Text**

*in der Fassung vom 07.05.2024*

### **Präambel:**

Die Gemeinde Pürgen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

**1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplanes Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-II „Am Wehrbach“ in der aktuellen Fassung.**

## **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**

2.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2. Ausnahmsweise können max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, im Baukörper integriert und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

2.3. Nicht zugelassen sind:

2.3.1. Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Ziff.3 BauNVO

2.3.2. Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe

2.3.3. Freistehende Wohnhäuser

2.3.4. Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II A oder III A der Feuerwehrdienstvorschrift 500-FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz (Bekanntmachung des Bayer. StMI vom 03.03.2005 Az.: I D 2-2212.17-1) fallen.

## **3. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

3.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,7 für Gebäude und 0,8 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs.4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

3.2. Es sind höchstens 3 Vollgeschosse erlaubt.

3.3. Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 9,00 m, die Firsthöhe darf höchstens 12,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe wird mit der Schnittlinie Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, bzw. Oberkante der Attika, definiert.

3.4. Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

## **4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9, Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**

4.1. Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO).

## **5. Gestaltung (Art. 98 BayBO)**

5.1. Bei Sattel- und Pultdächer ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite auszubilden.

5.2. Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muss eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten

5.3. Offene Lagerhalle müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

## **6. Werbeanlagen**

6.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Straßenbild und den dörflichen Charakter nicht stören.

6.2. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Trauflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Freistehende Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.

6.3. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen.

Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

## **7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)**

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll die Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB-EG) mindestens 0,50 m und darf maximal 0,75 m über der jeweiligen Erschließungsstraße am Fahrbahnrand liegen.

## **8 Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.

8.1. Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

8.2. Garagen sind mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)**

9.1. Alle Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m zugelassen.

9.2. Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen.

## 10. Versorgungsanlagen und Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 13 BauGB)

10.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden.

Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

## 11. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

11.1. Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.

### 11.2. Freiflächengestaltung – Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
- b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart darzustellen.
- d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

## 12. Immissionsschutz

Die Auflagen zum Immissionsschutz werden im Auslegungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

## 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

13.1. Um der Versiegelung der des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

13.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- u. Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Gemäß § 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser aus gewerblichen und industriell genutzten Grundstücken nicht erlaubnisfrei.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist deshalb eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze und Bewertung nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen.

Für Dachflächen sollen nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von metallischen Werkstoffen sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

13.3. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc. zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 40 cm vorzunehmen.

13.4. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

10% Laubbäume : Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde.

10% Laubbäume : Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.

80% Sträucher: Haselnuss, Hartriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

13.5. Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzabstand von 1,0 \* 1,0 m einzuhalten, bei Baumheister 2,0 \* 2,5 und bei Sträuchern 1,20 \* 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

13.6. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

## 14. Hinweise

### Hinweise zur Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Baugebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

### Hinweise zur Geländegestaltung

An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

### Hinweise zu Bodendenkmälern

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

### Hinweise zur Rückstauenebene der Kanalisation

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahme selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

### Restrisikohinweis

Das Baugebiet liegt im Entwicklungsbereich des Wehrbaches, es wird deshalb empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers und der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentiell Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

## **VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 28.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III“ Am Wehrbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2023 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 Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 hat in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 erfolgte am 00.00.0000. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 00.00.0000 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 00.00.0000 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 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.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans 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.
7. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000 gem. § 10 Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den \_\_\_\_\_

Lechler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

### 8. 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)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 und die Begründung, in der Fassung vom 00.00.0000 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den \_\_\_\_\_

Lechler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Planverfasser

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld

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

**Gemeinde Pürgen**

**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-III**  
**„Am Wehrbach“**

**3. Begründung**



**Gemeinde Pürgen**  
**vertreten durch den 1. Bürgermeister Wilfried Lechler**  
**Weilheimer Str. 2**  
**86932 Pürgen**  
**Tel: 08196-930114**  
**Fax: 08196-1728**

**in der Fassung vom 07.05.2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0. Anlass und Grundzüge der Planung**

### **2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

-

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

2.2. Geltungsbereich

2.3. Art der baulichen Nutzung

2.4. Maß der baulichen Nutzung

2.5. Bauweise und Gestaltung

2.6. Erschließung

### **3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

### **4.0. Umweltbericht**

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

4.2. Umweltschützende Belange - Eingriffsregelung

4.3. Monitoring - Überwachung der Umweltauswirkungen

### **5.0. Kostenschätzung**

### **6.0. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen**

### **7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

## **1.0 Anlass und Grundzüge der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 28.11.2023 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Gewerbegebiet Lengenfeld Nord III „Am Wehrbach“ beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen nördlich des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet Lengenfeld Nord II „Am Wehrbach“ gelegenen Bereich von ca. 33.118 qm. Im Erweiterungsbereich soll dem Bedarf der örtlichen Gewerbebetreibenden Rechnung getragen werden.

Im Erweiterungsgebiet sollen Bauflächen für 7 Gewerbeobjekte geschaffen werden. Das bestehende Gewerbegebiet ist vollständig bebaut. Derzeit liegen Bewerbungen für alle Bauplätze vor.

Das Planungsgebiet grenzt an das bestehende Gewerbegebiet an. Der Standort des bestehenden Gewerbegebiets war das Ergebnis einer umfangreichen, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans, angestellten Gewerbeflächenuntersuchung. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebiets gehen aus den Planunterlagen hervor.

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen eben.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Gemeindeeigentum.

Die Bauflächen können durch Verlängerung der vorhandenen Straßen und Wege erschlossen werden.

Sämtliche Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Pürgen angeschlossen. Ein entsprechender Hausanschluss wird für jedes Grundstück vorgesehen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichend Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Die anfallenden Schmutzwässer aus der geplanten Neubebauung werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 400 m) gewährleistet. Wobei täglich nur 3-5 Busverbindungen durch Pürgen nach Landsberg am Lech bestehen.

Die Ausweisung des Baugebietes folgt dem langfristigen Bedarf an gewerblichen Flächen für ortsansässige Firmen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich aus der angrenzenden gewerblichen Bebauung und den Erfordernissen der Bauwerber.

Pürgen, mit den Ortsteilen Pürgen, Ummendorf, Lengenfeld und Stoffen, befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen und der Kreisstraße ist zum einen der vom LEP geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die Erweiterungsflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung dar.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und basiert auf den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan der Gemeinde Pürgen.

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 2.0. Festsetzung des Bebauungsplanes

### 2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Lengenfeld.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,3118 ha.

Das Gelände ist eben.

### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:  
Flurnummer 115 Teilfläche, 117, 118 Teilfläche Gemarkung Lengenfeld,  
Flurnummer 577 Teilfläche, 580/1 u. 580/ 3 Gemarkung Ummendorf.  
Die Grenze des Baugebiets ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

### 2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Gewerbegebiet (G)** 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 Grundflächenzahl für Gebäude wird auf 0,7 und die maximal zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen auf 0,8 festgesetzt. Es werden max. 3 Vollgeschosse mit einer max. zulässigen Wandhöhe an der Traufe mit 9,0 m und einer max. zulässigen Firsthöhe von 12,0 m zugelassen.

#### Baulandberechnung:

Nettobauland	2.2925 ha	69,24 %
Neue Verkehrsflächen : Straßen, Wege	0.3274 ha	9,88 %
Grün- und Ausgleichsflächen	0.6324 ha	19,09 %
Bestehende Verkehrsflächen	0.0595 ha	1,79 %
<hr/>		
Bruttobaufläche	3.3118 ha	100.0 %
<hr/> <hr/>		

### 2.5. Bauweise und Gestaltung

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter.

## **2.6. Erschließung**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße mit den Gehwegen wird in einem Zuge hergestellt.

### **Äußere Erschließung:**

Das Baugebiet wird für den Fahrverkehr an die Ortslagen von Lengenfeld und Pürgen über die St 2057 und für Fahrradfahrer und Fußgänger über einen eigenen Geh-Radweg entlang der Staatsstraße erschlossen.

### **Innere Erschließung:**

Kern der inneren Erschließung bildet eine Schleifenstraße, die in das Plangebiet führt. Es ist vorgesehen, einen eigenen Gehweg und eine straßenbegleitende Parkbucht anzulegen.

### **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.

#### **Erneuerbare Energie:**

Im Zuge der Vorentwurfsphase wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Anzahl an Bauparzellen eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll erscheint. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen den einzelnen Bauherrschaften alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. Die freie Wahl der Gebäudeausrichtung und der Dachneigungen ermöglicht eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen.

### **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. 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 des Bebauungsplanes und dem entsprechenden Ausgleich 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.

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Gehölz- und Baumgruppen soll einen harmonischen Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gewährleisten. Der grade Dorfängerbach (Wehrbach) wird im Bereich der Grünfläche renaturiert.

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 des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes 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 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 des Bebauungsplanes 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 Pläne:**

Der Siedlungsbereich befindet sich in Wasserschutzgebietszone A3.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

#### **4.2. Umweltschützende Belange - Eingriffsregelung**

**Die Bewertung der Ausgangssituation, die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Festlegung des Ausgleichs an anderer Stelle als im Baugebiet erfolgt in der Anlage 1 zur Begründung.**

**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.

#### **Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen**

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf den privaten Grünflächen sollen die Eingriffe in Natur- und Landschaft reduziert werden. Der Bebauungsplan sieht auf den privaten Grundstücken einen **Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** vor.

##### **Auswahl von Bäumen und Gehölzen**

=====

##### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke - Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Malus sylvestris	Wildapfel
Mindestpflanzgröße:	1. Baum: Hochstamm 3xv.mDb 12-14 cm 2. und 3. Baum: Heister 2xv.oB 150 – 175 cm Obstbäume: Hochstamm 2xv.oB 6-8 cm

#### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffelig)
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa arvensis	Felsrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

#### **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 Bebauungsplanänderung ergeben, wird die Gemeinde Pürgen geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

## 5.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

Menge ca.	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis ca.	Kosten ca.	Einnahmen ca.
<b>5.1. Wasserversorgung</b>					
a)	230 lfm	Hauptstrang	180,00	41.400,00	
b)	7 Stck	Hausanschlüsse privat	700,00	4.900,00	
c)	2 Stck	Hydrant	3.000,00	6.000,00	
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>52.300,00</b>	

<b>5.2. Abwasserentsorgung</b>					
a)	230 lfm	Hauptsammler	330,00	75.900,00	
b)	7 Stck	Hausanschlüsse privat	2.500,00	17.500,00	
c)	7 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.000,00	7.000,00	
<b>Summe Abwasserentsorgung</b>				<b>100.400,00</b>	

<b>5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen</b>					
a)	3274 m <sup>2</sup>	Fahrbahnen	170,00	556.580,00	
b)	460 m	Entwässerung	100,00	46.000,00	
c)	7 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	35.000,00	
d)	6324 m <sup>2</sup>	Grünflächen	10,00	63.240,00	
e)	1 psch.	Bepflanzung	20.000,00	20.000,00	
f)	150 m	Umgestaltung Wehrbach	200,00	30.000,00	
<b>Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen</b>				<b>750.820,00</b>	

<b>Summe Kosten</b>				<b>903.520,00</b>	
---------------------	--	--	--	-------------------	--

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

<b>5.5. Jährliche Unterhaltungskosten</b>					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	1.000,00	1.000,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	1.500,00	1.500,00	
c)	1 psch.	Straßen	1.000,00	1.000,00	
<b>Summe Unterhaltungskosten</b>				<b>3.500,00</b>	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 3.500,00

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Pürgen gewährleistet.  
Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschließungsmaßnahme.

## 6.0. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

### 6.1. Immissionen

Die notwendigen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text unter 12. Immissionsschutz beschrieben.

### 6.2. Hinweise

**Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise zur Landwirtschaft, zur Geländegestaltung und der Restrisikohinweis zu den Untergrundverhältnissen soll Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.**

## 7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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.

Aufgestellt am 07.05.2024  
geändert am .....  
Architektur-und Ingenieurbüro  
Schenk & Lang

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

Pürgen, den .....

.....  
Wilfried Lechler, 1.Bürgermeister

# **Anlage 1. zur Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-III „Am Wehrbach“ Beitrag zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung**

Planungsbüro Gerhard Suttner  
Penzinger Str. 4  
86947 Weil

## **1. Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 20213), der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) und gemäß den Angaben im Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ vom Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang, erhalten mit Nachricht vom 14.11.2024. Zur Bewertung der aktuell auf dem geplanten Gewerbegebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Leitfaden und BayKompV erfolgte eine Geländebegehung am 07.11.2024.

Berechnungsrelevante Angaben im Bebauungsplanentwurf (Stand 14.11.2024):

- GRZ 0,7 (0,8)
- Nettobauland: 24.115 m<sup>2</sup>
- Straßenraumflächen: 3.173 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünflächen: 4.084 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche, intern: 1.225 m<sup>2</sup>

### **1.1 Nettobauland**

Die als Nettobauland vorgesehenen Flächen umfassen 24.115 m<sup>2</sup>. Betroffen ist ausschließlich Vegetation, die den intensiv bewirtschafteten Äckern ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei Wertpunkten je m<sup>2</sup> (WP/m<sup>2</sup>) entspricht. Die aktuelle Vegetation erscheint zwar wie Grünland, es erfolgte jedoch keine Umwandlung in Dauergrünland. Die Fläche wird somit als Wechselgrünland den intensiv bewirtschafteten Äckern ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei WP/m<sup>2</sup> zugewiesen.

Kompensationsbedarf Nettobauland:

$$24.115 \text{ m}^2 * \text{GRZ } 0,7 * 2 \text{ WP/m}^2 = 33.761 \text{ WP}$$

### **1.2 Straßenraumflächen**

Die vorgesehenen Straßenraumflächen mit einer Fläche von 3.173 m<sup>2</sup> betreffen ausschließlich einen intensiv bewirtschafteten Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei Wertpunkten je m<sup>2</sup> (WP/m<sup>2</sup>). Die Flächen werden versieget und gehen mit dem Faktor 1,0 in die Bilanz ein:

Kompensationsbedarf Straßenraumflächen:

$$3.173 \text{ m}^2 * 1,0 * 2 \text{ WP/m}^2 = 6.346 \text{ WP}$$

### 1.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen umfassen 4.084 m<sup>2</sup> und erstrecken sich vorwiegend auf eine Vegetation, die den Intensiv bewirtschafteten Äckern ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei WP/m<sup>2</sup> entspricht. In einem Teilbereich entlang des Wehrbachs mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> entspricht die Vegetation den mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (BNT K122) mit sechs WP/m<sup>2</sup>. Hier finden jedoch keine Veränderungen statt. Die Fläche dient gemeinsam mit den anderen öffentlichen Grünflächen der Eingrünung des Gewerbegebiets. Aufgrund der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen für die Eingrünung des Gewerbegebiets und anderer Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) wird ein Planungsfaktor von 20 % angesetzt.

Planungsfaktor 20 %:

$$(33.761 \text{ WP} + 6.346 \text{ WP}) * 0,2 = 8.021 \text{ WP}$$

### 1.4 Ergebnis

Aus der Summe des Ausgleichsbedarfs für die Nettobauflächen in Höhe von 33.761 WP und für die Straßenraumflächen in Höhe von 6.346 WP ergibt die ein Gesamtbedarf in Höhe von 41.107 WP. Hiervon kann aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Eingrünung und Erhalt des Feldgehölzes) ein Planungsfaktor von 20 % oder 8.021 WP abgezogen werden, woraus sich ein Ausgleichsbedarf von 32.086 WP ergibt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

• Nettobauland	33.761 WP
• <u>Straßenraumflächen</u>	<u>6.346 WP</u>
• Zwischensumme	41.107 WP
• <u>./ Planungsfaktor 20 %</u>	<u>-8.021 WP</u>
• Ausgleichsbedarf	32.086 WP

## 2 Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt teilweise im geplanten Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ und teilweise auf den extern gelegenen Grundstücken mit den Flurnummern 554, Gemarkung Pürgen, und 230, Gemarkung Ummendorf. Die insgesamt erforderlichen 32.086 WP verteilen sich wie folgt:

- im GE (Intern): 5.775 WP
- Fl.-Nr. 554, Gemarkung Pürgen: 18.630 WP
- Fl.-Nr. 230, Gemarkung Stoffen: 7.681 WP
- Summe: 32.086 WP

### 2.1 Interner Ausgleich

Am Ostrand des Gewerbegebiets wird auf einer Fläche von insgesamt 1.225 m<sup>2</sup> ein bestehendes Feldgehölz erweitert. Die Fläche dient der Eingrünung des Gewerbegebiets und leistet einen Beitrag zur Bewältigung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs.

Im Norden befindet sich ein naturnahes Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung (BNT B213) mit zwölf WP/m<sup>2</sup> (Abbildung 1). Es umfasst etwa 400 m<sup>2</sup> die nicht aufwertbar sind und daher nicht in die Bilanz eingehen. In der südlich anschließenden 825 m<sup>2</sup> großen Fläche besteht die Ausgangsvegetation aus einem intensiv bewirtschafteten Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei WP/m<sup>2</sup>. Hier wird eine Feldgehölz entwickelt, das sich in Struktur und Ausstattung an dem bestehenden Feldgehölz orientiert. Als vorherrschende Art der Baumschicht ist die Stieleiche (*Quercus robur*) vorgesehen. Die Strauchschicht soll aus Arten der Liguster-Schlehengebüsche entwickelt werden. Entwicklungsziel nach der BayKompV ist damit ein Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung (BNT B213) mit zwölf WP/m<sup>2</sup>. Aufgrund der langen Entwicklungszeit der alten Ausprägung dieses BNT muss hier gemäß der Biotopwertliste zur BayKompV ein Abzug („Timelag“) von drei WP/m<sup>2</sup> vollzogen werden, woraus sich unter Berücksichtigung des Ausgangs-BNT mit zwei WP/m<sup>2</sup> eine Aufwertung um sieben WP/m<sup>2</sup> ergibt.

Interner Ausgleich:

$$825 \text{ m}^2 * 7 \text{ WP/m}^2 = 5.775 \text{ WP}$$



Abbildung 1: Naturnahes Feldgehölz im Nordosten des Gewerbegebiets Lengenefeld-Nord III „Am Wehrbach“. Foto © Gerhard Suttner, 07.11.2024

## 2.2 Externer Ausgleich

### 2.2.1 Pürgen 554

Der Großteil des 17.347 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit der Flurnummer 554, Gemarkung Pürgen, ist bereits als Ausgleichsfläche für mehrere Bauvorhaben festgesetzt. Eine 2.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche ist noch keinem Bauvorhaben zugewiesen und steht im Ökokonto der Gemeinde Pürgen als freie Ökokonto-Vorratsfläche mit der Teilflächennummer ÖB-9052-554-6 zur Verfügung.

Die Vegetation der Wiese vor der Inanspruchnahme als Ausgleichsfläche ist nicht konkret bekannt. Ältere Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2003 bis 2015 deuten aufgrund der gleichförmigen Vegetationsstruktur auf eine Nutzung als Intensivwiese. Als Ausgangsvegetation wird daher Intensivgrünland (BNT G11) mit drei WP/m<sup>2</sup> angenommen. Im Jahr 2020 wurden auf dem Gesamtgrundstück einschließlich der freien Ökokonto-Vorratsfläche Herstellungsmaßnahmen zur Aufwertung des ökologischen Zustands durchgeführt. Dabei wurde die Wiese in Abstimmung mit der uNB streifenweise gefräst und mit zertifiziertem Regiosaatgut neu eingesät. Ergänzend wurde Mähgut von artenreichen Flächen aufgebracht. Die Vegetation hat auf die Herstellungsmaßnahmen positiv reagiert und hat sich von Intensivgrünland (BNT G11) mit drei WP/m<sup>2</sup> zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland mit Biotopqualität (BNT G212-LR6510) entwickelt, das mit 9 WP/m<sup>2</sup> bewertet wird. Damit wurde eine Aufwertung um 6 WP/m<sup>2</sup> bzw. 16.200 WP bezogen auf die 2.700 m<sup>2</sup> Ökokonto-Vorratsfläche erreicht. Aufgrund der bereits durchgeführten Herstellungsmaßnahme kann mit der Umwandlung der Ökokonto-Vorratsfläche in eine

Ausgleichsfläche für des Gewerbegebiet Lengelfeld-Nord III „Am Wehrbach“ eine jährliche Zinsgutschrift in Höhe von 3 % bzw. 486 WP veranschlagt werden. Die Abbuchung wird voraussichtlich 2025 erfolgen, weshalb Zinsgutschriften für fünf Jahre im Gesamtumfang von 2.430 WP in die Bilanz eingehen. Es stehen somit auf dem Grundstück 18.630 WP zu Verfügung. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Ökokonto der Gemeinde Pürgen.

Externer Ausgleich auf Grundstück 554, Gemarkung Pürgen:

$$2.700 \text{ m}^2 * 6 \text{ WP/m}^2 = 16.200 \text{ WP} + 2.430 \text{ WP (Verzinsung)} = 18.630 \text{ WP}$$



Abbildung 2: Die auf dem Grundstück 554, Gemarkung Pürgen, gelegene, 2.700 m<sup>2</sup> große Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9052-544-6 (gelbe Randlinie) wird vollständig vom Ökokonto der Gemeinde Pürgen abgebucht und als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Lengelfeld-Nord III „Am Wehrbach“ herangezogen. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 2.2.2 Ummendorf 230

Das 5.235 m<sup>2</sup> große Grundstück mit der Flurnummer 230, Gemarkung Ummendorf, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pürgen und wird teilweise bereits als Ausgleichsfläche für mehrere Bauvorhaben genutzt. Derzeit ist auf dem Grundstück eine 3.443 m<sup>2</sup> große Flächen noch keinem Bauvorhaben zugewiesen und steht damit im Ökokonto der Gemeinde Pürgen als freie Ökokonto-Vorratsfläche mit der Teilflächennummer ÖB-9067-230-4 zur Verfügung.

Die Vegetation der Wiese vor Inanspruchnahme als Ausgleichsfläche ist nicht konkret bekannt. Ältere Luftbilddaufnahmen aus den Jahren 2003 bis 2015 deuten aufgrund der gleichförmigen Vegetationsstruktur auf eine Nutzung als Intensivwiese. Als Ausgangsvegetation wird daher Intensivgrünland (BNT G11) angenommen. Die Wiese wurde in den letzten Jahren aufgrund der teilweisen Verwendung als Ausgleichsfläche extensiv bewirtschaftet und hat sich dadurch in Teilbereichen zu einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (BNT G211) mit sechs

WP/m<sup>2</sup> entwickelt. Spezielle Herstellungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fläche im Zusammenhang mit der Verwendung als Ausgleichsfläche sind nicht dokumentiert. Damit ist keine Zinsgutschrift möglich.

Entwicklungsziel auf dem Grundstück ist extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Biotopqualität (BNT G212-LR6510), das mit neun WP/m<sup>2</sup> bewertet ist. Ausgehend von Intensivgrünland (BNT G11) mit zwei WP/m<sup>2</sup> ist damit eine Aufwertung um sechs WP/m<sup>2</sup> zu erreichen. Für die erforderlichen 7.681 WP sind daher 1.280 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Lengenfeld-Norf III „Am Wehrbach“ erforderlich. Die Fläche wird von der Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9067-230-4 abgebucht. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Ökokonto der Gemeinde Pürgen.

Externer Ausgleich auf Grundstück 230, Gemarkung Ummendorf:

$$1.280 \text{ m}^2 * 6 \text{ WP/m}^2 = 7.680 \text{ WP}$$



*Abbildung 3: Von der 3.443 m<sup>2</sup> großen Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9067-230-4 auf dem Grundstück 230, Gemarkung Ummendorf, wird eine 1.280 m<sup>2</sup> große Fläche (gelbe Randlinie) vom Ökokonto der Gemeinde Pürgen abgebucht und als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ herangezogen. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung*