

Planzeichenerklärung

A1) Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.2.2. Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MDW	0,5	1,5
E, D	SD	SD
WH 6,5	GH 11,0	GH 11,0

Art der baulichen Nutzung: Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO (MDW)

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Einzelhäuser, Doppelhäuser

Dachform: Satteldach und Dachneigung

Wandhöhe als Höchstmaß

Gebäudehöhe als Höchstmaß

- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg

- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.1. Wasserflächen

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Erhaltung: Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

Firstichtung

A2) Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Hochwassergefahrenflächen HQ100

- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; Baudenkmal mit Aktennummer

D-1-81-141-3

D-1-81-141-1, Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit eingezogenem Polygonaltor und Chorflankenturm, Turm ehem. Chorachselbühnen 2. Hälfte 14. Jh., Kirchenbau von 1500, im Inneren barockisiert 17./18. Jh., mit Ausstattung, Friedhofsmauer, ziegelgedeckte Mauer, bez. 1668

D-1-81-141-2, Pfarrhaus, Putzbau mit Walmdach, 1747

D-1-81-141-3, Ehem. Bauernhaus, z. T. verputzter Ständerbau mit abgeschlepptem Satteldach, Kern 2. Hälfte 17. Jh.

Bodendenkmal mit Aktennummer

D-1-7931-0104, Abgegangenes Hofmarkskloster des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Pürgen")

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 13.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Pürgen Mitte I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderat billigt u. beschließt den vom Planungsbüro erstellten Entwurf mit Begründung, beides in der Fassung vom 07.05.2024, am 07.05.2024. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis zum 26.07.2024 beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 12.06.2024 hingewiesen.
- 4. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den 30.09.2024

Lechler, Erster Bürgermeister



- 5. Ausgefertigt
- 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 30.09.2024

Lechler, Erster Bürgermeister



- 6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 01. Okt. 2024 (§ 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 16.09.2024 und die Begründung, in der Fassung vom 16.09.2024 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den 01. Okt. 2024

Lechler, Erster Bürgermeister



GEMEINDE Pürgen

Landkreis Landsberg am Lech



BEBAUUNGSPLAN "Pürgen-Mitte I"

A) Planzeichnung

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Pürgen

Fassung vom 16.09.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner

Otto-Lindner-Meyer-Str. 15

86153 Augsburg

Tel: 0521 50 89 378-0

Mail: info@opla-augsburg.de

Internet: www.opla.de

Planfasser: Büro OPLA

(Dipl.-Ing. Werner Dehm)



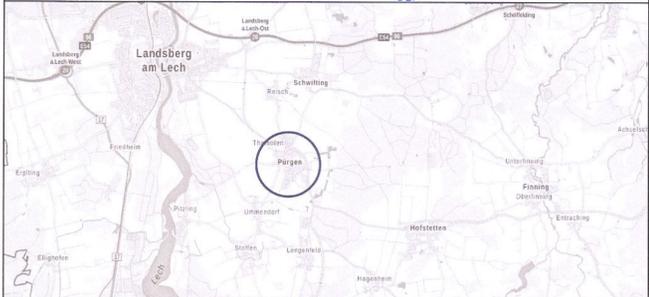
Projektnummer: 23062

Bearbeitung: LS



Maßstab 1:1.000

Blatt 1/1



GEMEINDE PÜRGEN



Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN „Pürgen-Mitte I“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, sowie
ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Pürgen

Fassung vom 16.09.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23062
Bearbeitung: WD, LS

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände	6
§ 4 Ver- und Entsorgung	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Grünordnung	8
§ 7 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	10
§ 8 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Niederschlagswasser	11
2. Immissionsschutz	11
3. Wärmepumpen-Systeme	12
4. Denkmalschutz	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
6. Abwehrender Brandschutz	14
7. Artenschutz	15
VERFAHRENSVERMERKE	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde PÜRGEN erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan

„Pürgen-Mitte I“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in M 1 : 1.000 der Fassung vom 16.09.2024 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.09.2024 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 16.09.2024
- D) Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 31.01.2024

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 - a) Wohngebäude,
 - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - g) sonstige Gewerbebetriebe,
 - h) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- (4) Nicht zulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen mit fossilen Brennstoffen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 17 und § 19 BauNVO

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis

zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,5 zulässig.

(2) Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 17 BauNVO

Im Plangebiet ist eine GFZ von 1,5 zulässig.

(3) Gebäudetypen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Zulässig sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser.
2. Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von
 - a) $< 600 \text{ m}^2$ max. 2 Wohnungen
 - b) 600 m^2 bis $< 800 \text{ m}^2$ max. 3 Wohnungen
 - c) 800 m^2 bis $< 1.000 \text{ m}^2$ max. 4 Wohnungen
 - d) 1.000 m^2 bis $< 1.200 \text{ m}^2$ max. 5 Wohnungen
 - e) $\geq 1.200 \text{ m}^2$ max. 6 Wohnungen
3. Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zugelassen.
- (4) Wandhöhen und Gesamthöhen
 1. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m.
 2. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 11,0 m.
 3. Definition Wand- und Gesamthöhe:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal 0,5 m über der Straßenoberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße liegen und ist lotrecht von der Gebäudemitte zu der zugeordneten bestehenden Erschließungsstraße zu ermitteln (siehe Abbildung). Die zugeordnete bestehende Erschließungsstraße ist die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Hauptgebäudes zugeordnet ist. Eine Unterschreitung der Straßenoberkante ist nicht zulässig.

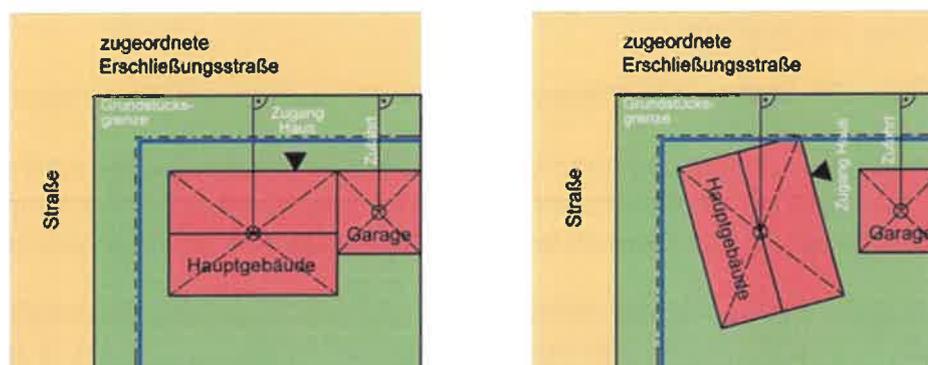


Abbildung 1: Veranschaulichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Bauten mit erheblichen Geländeunterschieden (> 0,5 m) zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes des Grundstückes in Bezug zur Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße können abweichende Höhenfestlegungen im Wege einer Ausnahme zugelassen werden.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Eine grundstücksbezogene Ausnahme von der in der Planzeichnung festgesetzten nördlichen Baugrenze zur Schützenstraße Hausnummer 4 auf der Flurnummer 494/2 wird zugelassen, sofern das Flurstück 494/2 isoliert von den Flurstücken 82/3 und 82/7 bebaut werden soll. In diesem Fall kann ein Ersatz- oder Neubau an der Stelle des Baubestandes (Hauptgebäude) erfolgen, welcher die Wand- und Gesamthöhe des jetzigen Gebäudes maximal um 0,5 m überschreiten darf.
3. Ein Zurücktreten des Gebäudes von den festgesetzten Baulinien bis max. 3 m ist ausnahmsweise zulässig.
4. Garagen und Nebengebäude können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden muss mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
5. Es ist die Stellplatzsatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung der Gemeinde Pürgen anzuwenden.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

1. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der jeweils aktuell gültigen BayBO.
2. Ausgenommen sind im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsflächen der Außenwände von Gebäuden, welche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Planzeichnung an einer Baulinie errichtet werden.
3. Tiefgaragen müssen einen Abstand von mind. 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Ihre Zufahrten können unter Berücksichtigung des Art. 6 BayBO auch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Abfahrtsrampen sind einzuhausen.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
2. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.

Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Pürgen ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nur bei Ersatz- und Neubauten.

(1) Dachformen

1. Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
2. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bis zu 20 m² Grundfläche gelten in Bezug auf die Dachformen keine Einschränkungen.
3. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z. B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc.

(2) Dachneigung

1. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 15° - 48° zu errichten.
2. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten gelten in Bezug auf die Dachneigung keine Einschränkungen.

(3) Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachaufbauten

1. Je Dachseite ist nur eine Dachaufbautenform (Wiederkehre, Zwerchgiebel und Gaubenformen) zulässig.
 2. Wiederkehren, Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese kleiner 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes sind, an die sie anschließen oder auf die sie aufsetzen, und einen Mindestabstand von 1,50 m zu Gebäudeaußenkanten und zur Firsthöhe einhalten.
 3. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig.
- (4) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Die Dacheindeckung ist für Hauptgebäude nur in rotem, rotbraunem und grauem Farbspektrum zulässig.
 3. Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen sind bei Flachdächern diese mit einer extensiven Begrünung auszuführen.
- (5) Einfriedungen
1. Einfriedungen sind nur als offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig und sie dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.
 2. Sockel sind ausschließlich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig.
 3. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Friedhöfen.
- (6) Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern
1. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) um maximal 0,5 m sind zur Schaffung eines weitgehend ebenen Gartenniveaus, zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen bis an die OK RFB EG zulässig. Darüber hinaus ist zu den Grundstücksgrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m das bestehende Gelände beizubehalten.
 2. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig.

§ 6 GRÜNORDNUNG

Die Festsetzung der Grünordnung gilt nur bei Ersatz- und Neubauten.

(1) Grünflächen

1. Die Baugrundstücke sind zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Falls durch die sonstigen Satzungsvorschriften oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.
 2. Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.
 3. Begrünte Vorgärten sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen.
- (2) Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen und Neupflanzung
1. Die mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind ortsbildprägend und zu erhalten.
 2. Im Einzelfall kann hiervon eine Ausnahme erteilt werden, wenn
 - a) für jeden entfallenden Baum eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 erfolgt, und zumindest eine Ersatzpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück an einer Stelle erfolgt, auf welcher ein Baum ortsbildprägende Bedeutung erlangen kann.
 3. Bei Ersatz- und Neubebauungen sowie bei An- und Erweiterungsbauten, welche mehr als 20 m² Grundfläche haben, sind pro Grundstück folgende Neupflanzungen standortgerechter Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm vorzunehmen:
 - bis 400 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum
 - bis 900 m² Grundstücksfläche 2 Laub- oder Obstbäume
 - bis 1.200 m² Grundstücksfläche 3 Laub- oder Obstbäume
 - > 1.200 m² Grundstücksfläche 4 Laub- oder Obstbäume
 4. Bestandsbäume mit einem Stammumfang von >40 cm sowie Bäume, die auf Grundlage der nachfolgenden Festsetzungen gepflanzt wurden, können hierauf angerechnet werden.
 5. Werden im Zuge der Bebauung Laub- oder Obstgehölze mit einem Stammumfang \geq 100 cm entfernt, sind diese mengengleich durch einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.
 6. Müssen für ein Bauvorhaben mehr als vier dickstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von > 100 cm entfernt werden, sind mind. vier standortgerechte Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm nachzupflanzen.

§ 7 WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

Die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen gelten nur bei Ersatz- und Neubauten.

- (1) Innerhalb des HQ100-Bereichs (s. nachrichtliche Darstellung im BP) sind Keller bis über die Geländeoberkante als Weiße Wanne auszuführen. Dabei ist insbesondere auf druckwasserdichte Rohrdurchführungen und ggf. Fenster zu achten.
- (2) Innerhalb des HQ100-Bereichs (s. nachrichtliche Darstellung im BP) darf die Oberkante des Erdgeschosses Rohfußboden nicht unterhalb der Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

§ 8 INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten (z. B. durch Versickerungsmulden). Sollte eine flächenhafte Versickerung nicht möglich sein, ist auch der Einsatz von Rigolen denkbar. Bei nicht ausreichender Durchlässigkeit des Bodens ist es ggf. sinnvoll, Sickeranlagen mit Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung über einen Sickerschacht ist grundsätzlich abzulehnen und nur möglich, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen und eine Vorreinigung erfolgt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die teilweise unmittelbare Angrenzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Planungsgebiet von Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bewegen sich die Belastungen im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Kirchliches Glockenläuten

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

2.3 Luft-Wärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

45 dB(A): 4 m

50 dB(A): 7 m

55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Bebauungsplans das bekannte Bodendenkmal:

- D-1-7931-0104 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Pürgen und ihrer Vorgängerbauten“

Sowie im Nähebereich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7931-0158 „Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Pürgen")“

Die Bodendenkmäler werden durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht berührt und in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich der o. g. Planung Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch.

Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Des Weiteren sollte sichergestellt sein, dass bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Tankstelle, KFZ-Betrieb, Schreinerei) evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein.

7. ARTENSCHUTZ

Bei Gehölzbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

Vor der geplanten Sanierung der Gebäude sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 13.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Pürgen Mitte I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB). Der Gemeinderat billigt u. beschließt den vom Planungsbüro erstellten Entwurf mit Begründung, beides in der Fassung vom 07.05.2024, am 07.05.2024. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis zum 26.07.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 12.06.2024 hingewiesen.
4. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den 30.09.2024


.....
Lechler, Erster Bürgermeister



5. 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 30.09.2024


.....
Lechler, Erster Bürgermeister



6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 01.10.2024 (§ 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.

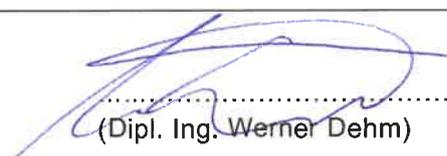
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2024 und die Begründung, in der Fassung vom 16.09.2024 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den 01.10.2024


.....
Lechler, Erster Bürgermeister



Planfasser: Büro OPLA


.....
(Dipl. Ing. Werner Dehm)



GEMEINDE PÜRGEN



Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN „Pürgen-Mitte I“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Pürgen

Fassung vom 16.09.2024

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23062
Bearbeitung: LS

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	4
3. Beteiligungsverfahren	5
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5. Übergeordnete Planungen	6
6. Beschreibung des Planbereiches	9
7. Umweltbelange	22
8. Planungskonzept	25
9. Begründung der Festsetzungen.....	26
10. Energie.....	31
11. Flächenstatistik	32

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Innerhalb der Gemeinde Pürgen kommt es im bebauten Ortsbereich vermehrt zu Nachfragen nach mehr Wohnraum sowie zur Erforderlichkeit von Sanierungsvorhaben zu baulichen Veränderungen am Baubestand bzw. zu Ersatzbauten. Dabei stellt sich die Frage nach einer städtebaulichen Verträglichkeit und städtebaulichen Einfügung von neuen Baukörpern / Bauvorhaben in die Bestandsbebauung, insbesondere bzgl. Wand- und Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Kubatur und Gebäudestellung sowie der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

Die Gemeinde strebt eine siedlungsstrukturell verträgliche, bauliche Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs als wichtiges Ziel an. Dabei soll der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten und wichtige Grünstrukturen erhalten werden. Um für zukünftige Neubauten im Ortskern bzw. bauliche Nachverdichtungen eine städtebauliche Ordnung und Qualität sichern zu können, hat die Gemeinde beschlossen, für den innerörtlichen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und einer Entwicklung, die die verträgliche Einfügung von neuen Baukörpern in die Bestandsbebauung beinhaltet, möglich.

Für den Ortskern liegt, mit Ausnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betreutes Wohnen“, kein Bebauungsplan vor, weshalb die Gemeinde Pürgen in der Sitzung vom 13.10.2020 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ beschlossen hat. Dafür wurde eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Pürgen-Mitte I“ erlassen, der den Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Betreutes Wohnen“ ausspart.

Mit dem Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ sollen insbesondere folgende Belange berücksichtigt werden:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau prägender Bebauung im Innenort sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Gebäude und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Umnutzung und Aufwertung der zum Teil leerstehenden Gebäudesubstanz der landwirtschaftlichen Betriebe,
- die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Erhalt der Grünflächen und ortsbildprägenden Bäumen im Ortskernbereich: neben den Straßenbäumen, stattlichen Bäumen hinter dem Rathaus und vor dem Pfarrhof prägen vor allem die Grün- und Wasserflächen am Weiherweg, am Lindenberg sowie größere

zusammenhängende Grünstrukturen auf Privatgrund das Erscheinungsbild des Ortes. Diese Bereiche gilt es zu erhalten.

Der Bebauungsplan erfüllt zudem gem. § 1a Abs. 2 (BauGB) die ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes, indem mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ wird im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Begründet wird dies mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pürgen-Mitte I“ hat eine Größe von insgesamt ca. 73.768,6 m² (rd. 7,4 ha); 63.423,7 m² ohne die bereits komplett versiegelten Verkehrsflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf einer Fläche von 56.572,35 m² ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt, womit insg. eine überbaubare Grundstücksfläche von höchstens 28.287 m² im MDW (ca. 2,8 ha) entsteht. Damit darf der Bebauungsplan nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 m² wurde die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt, sodass dem §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprochen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Dem Bebauungsplan liegt eine umfangreiche vertiefende Untersuchung mit Ortsbesichtigung zugrunde, die in die Begründung miteinfließt und hilft, die Kriterien der allgemeinen Vorprüfung zu bewerten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 13.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Pürgen Mitte I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB). Der Gemeinderat hat den vom Planungsbüro erstellten Entwurf mit Begründung, beides in der Fassung vom 07.05.2024, am 07.05.2024 gebilligt und beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis zum 26.07.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 12.06.2024 hingewiesen.

Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Beteiligung

- 3.1 Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:
- Redaktionelle Anpassungen der Bau- und Bodendenkmäler im Plan und Begründung
 - Nachrichtliche Übernahme des Passus zu Emissionen durch Glockengeläut in den Textlichen Festsetzungen
 - Ergänzender Hinweis zur Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um bis zu 50 % für notwendige Nebenanlagen in den Textlichen Festsetzungen
 - Anpassungen des Baumbestands im Plan an den aktuellen Stand
 - Rechtsredaktionelle Anpassung durch Präzisierung des Begriffs „Höhe“ in den Textlichen Festsetzungen
 - Ergänzender Hinweis zur nutzungsbedingten Boden- und Bausubstratkontamination
 - Nachrichtliche Übernahme eines entsprechenden Hinweises zu Altlasten

4.1

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplans, im aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiete (MD) oder Wohngebiet (W) markiert, soll zu einem Dörflichen Wohngebiet (MDW) umgewandelt werden. Gem. § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

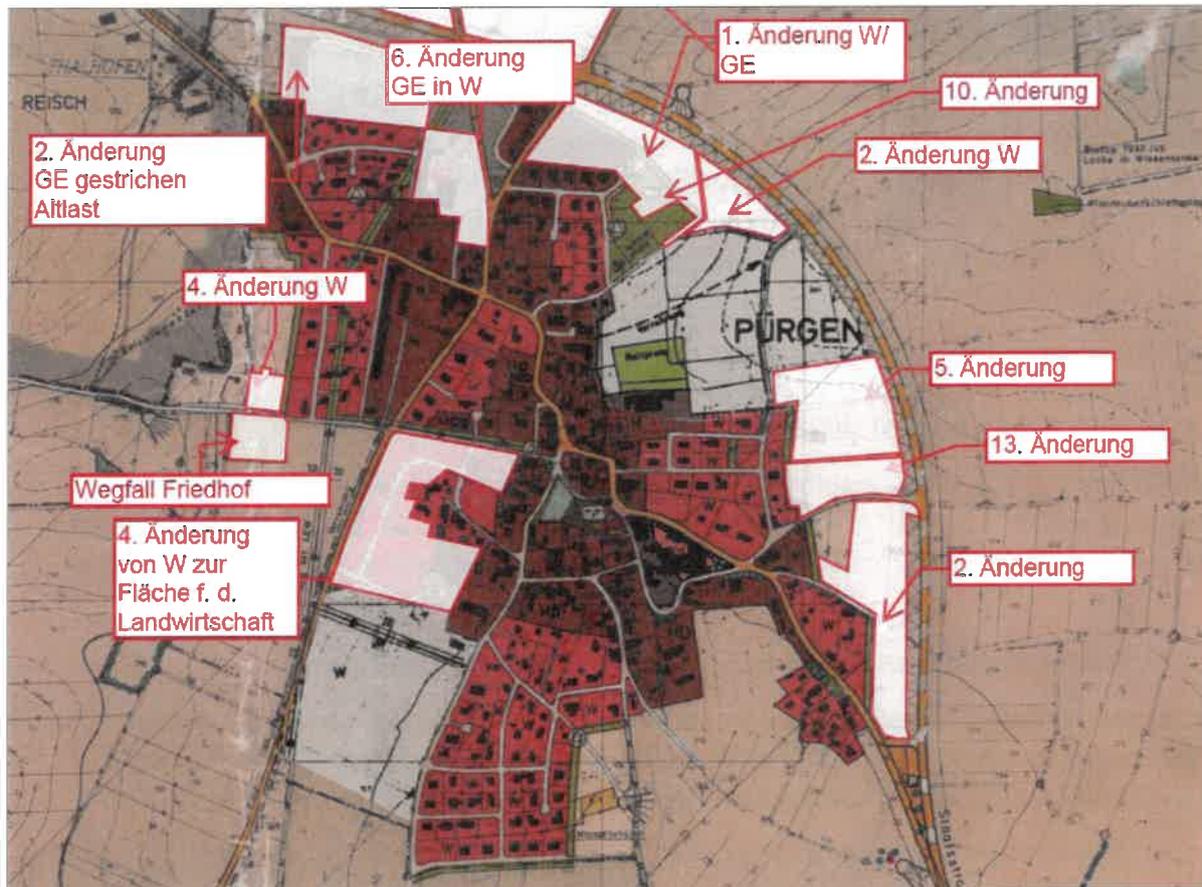


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und x. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

4.2

Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplans gibt es keine bestehenden Bebauungspläne. Vom Bebauungsplan inselförmig umschlossen liegt das Seniorenzentrum mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betreutes Wohnen“, der jedoch von der Planung des Bebauungsplans „Pürgen-Mitte I“ ausgeschlossen ist. Das Bauleitverfahren wird davon nicht beeinträchtigt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- 5.1 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Pürgen-Mitte I“ sind für die Gemeinde Pürgen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Pürgen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum südöstlich des Mittelzentrums Landsberg am Lech.

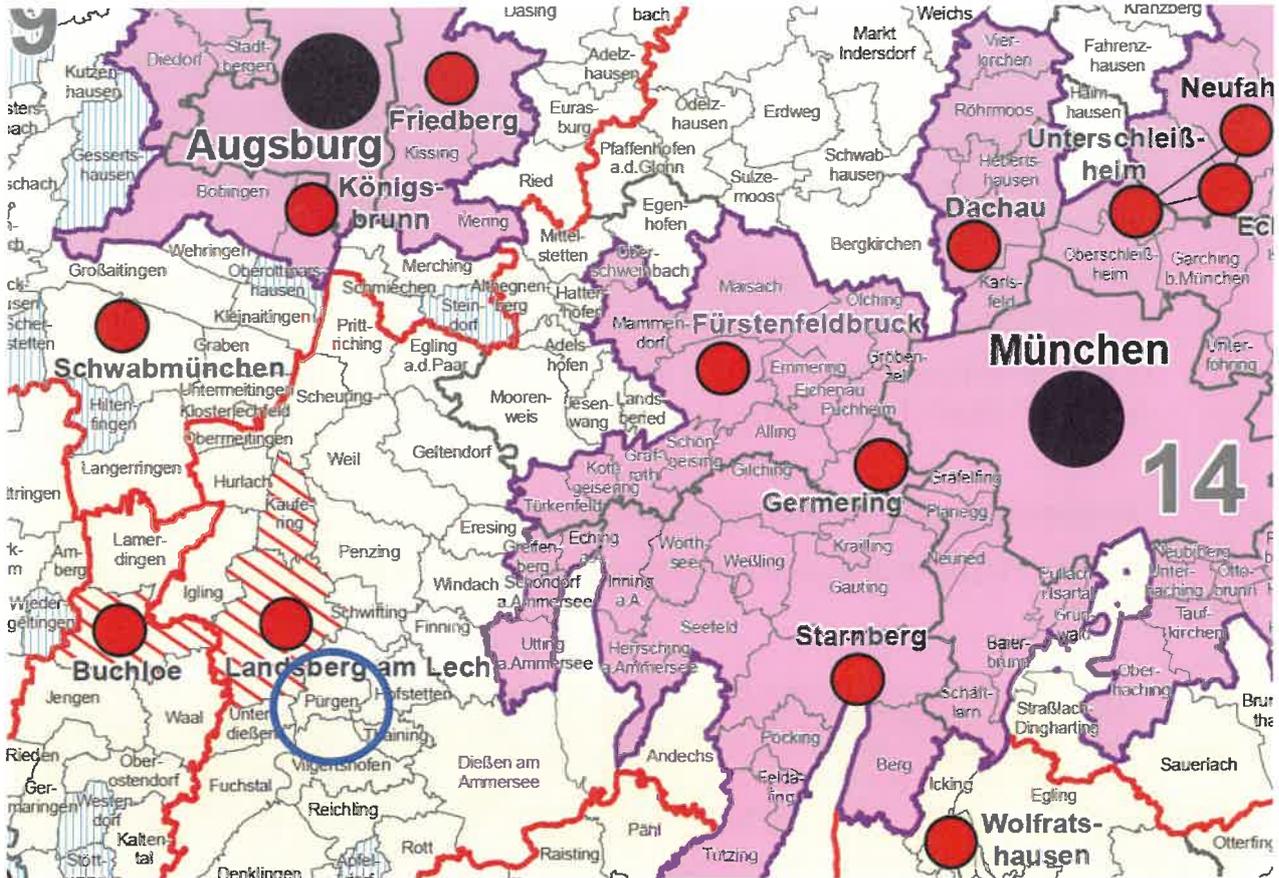


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2023

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. [...] (1.1.3 (G))

5.1.1 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, [...]
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G))

5.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))

Regionalplan der Region München (RP 14)

Die Gemeinde Pürgen liegt laut dem Regionalplan der Region München im Allgemeinen ländlichen Raum.

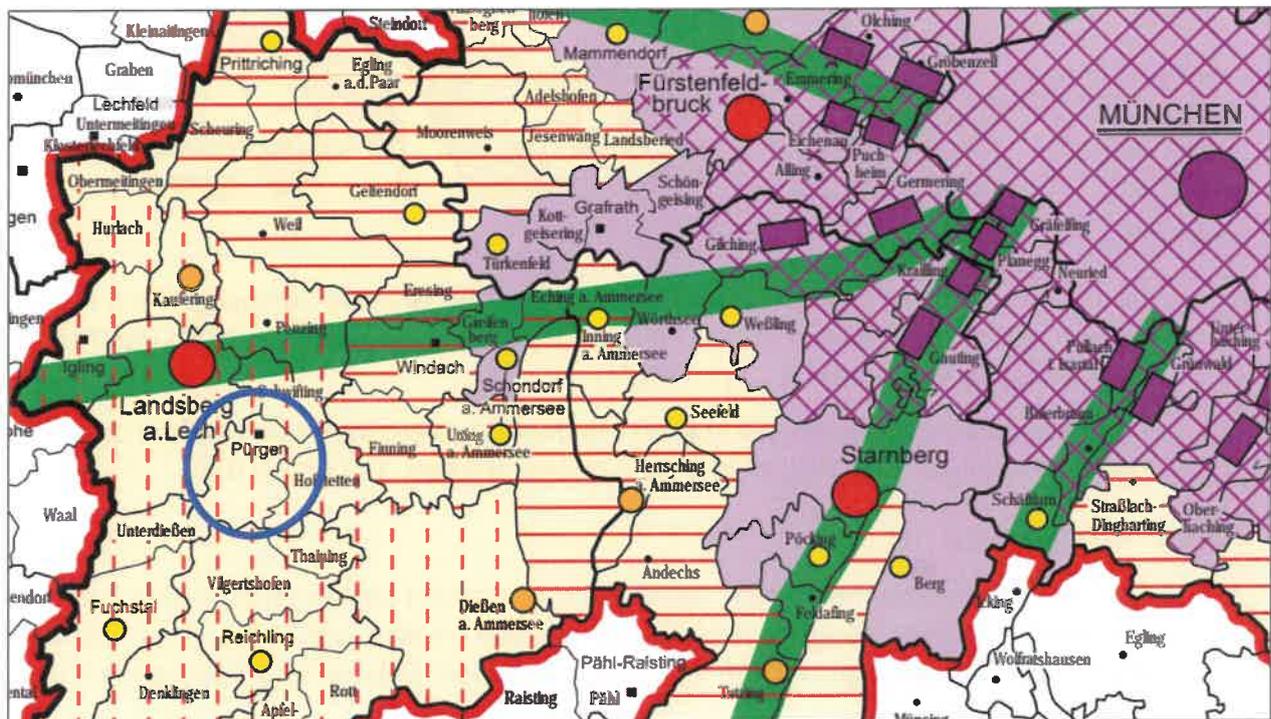


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan München (RP 14), Karte 1, Raumstruktur (RPV 2005)

- Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch [...] Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder [...] weiterentwickelt werden (A I, G 2.2)
- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II, G 1.1)
- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. (B II G1.2)

Der Regionalplan trifft Aussagen zu Landschaft und Erholung. Pürgen liegt demnach weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, noch in einem regionalplanerisch relevanten Schutzgebiet.

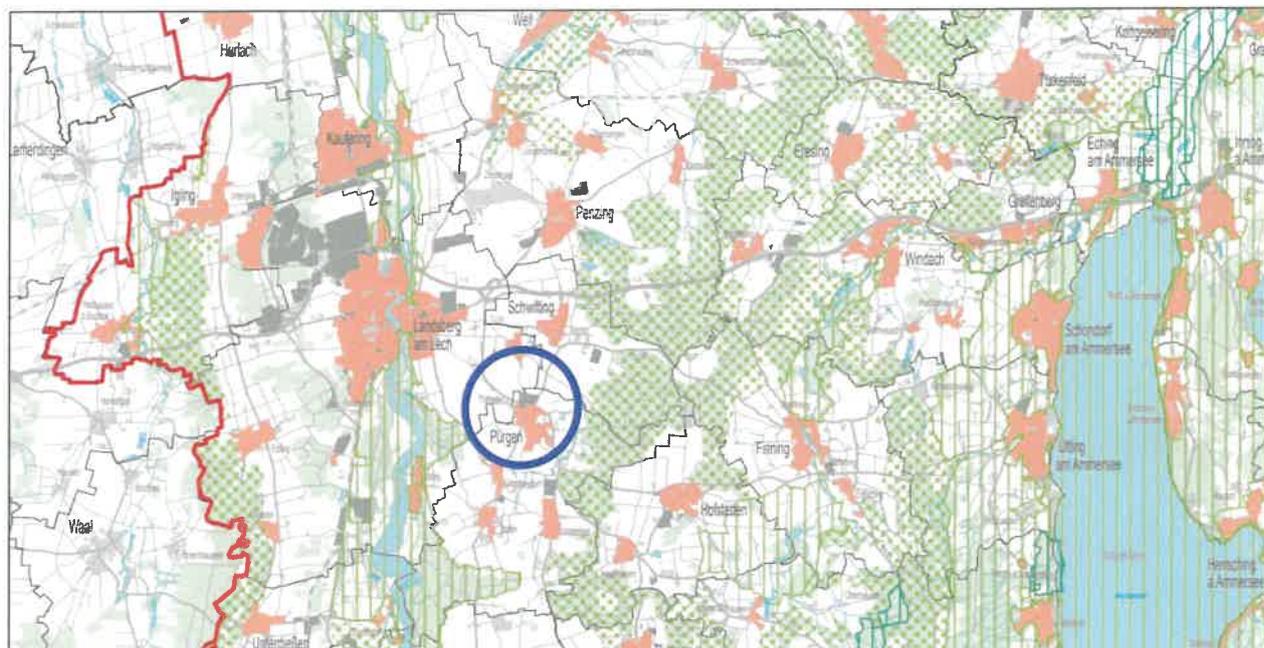


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Landschaft und Erholung (RPV 2019)

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Der Bebauungsplan entspricht insbesondere dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (3.2 (Z)) sowie dem Grundsatz der ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung aus dem Regionalplan der Region München (B II, G 1.1). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Ziele oder Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern oder des Regionalplanes der Region München entgegen.

6.1 6. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 73.770 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1/6, 2/4, 3/1, 5, 5/3, 5/5, 5/6, 5/7, 5/34, 6, 58/5, 59, 59/1, 62, 63, 63/2, 63/7, 64, 65, 65/2, 67, 67/1, 67/3, 68, 68/1, 69/2/3, 70, 71/3, 71/8, 72/9, 72/10, 72/11, 72/13, 72/18, 72/19, 72/20, 72/24, 72/31, 72/35, 72/37, 72/40, 73, 73/2, 73/4, 73/3, 73/5, 74/4, 75, 75/2, 77, 80, 81, 82, 82/3, 82/7, 83, 83/2, 84, 85, 85/2, 85/4, 86, 87, 91/2, 91/9, 374/6, 374/7, 374/8, 374/9, 374/10, 374/11, 374/12, 374/13, 374/14, 374/15, 374/16, 374/17, 374/18, 374/19, 374/20, 374/20, 374/21, 374/22, 374/23, 494/2, 496, sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 5/2, 9, 61, 72/21, 72/27, 82/2, 91/10, 123/1, 380/3, 493, 496/2.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Pürgen.

Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

6.2

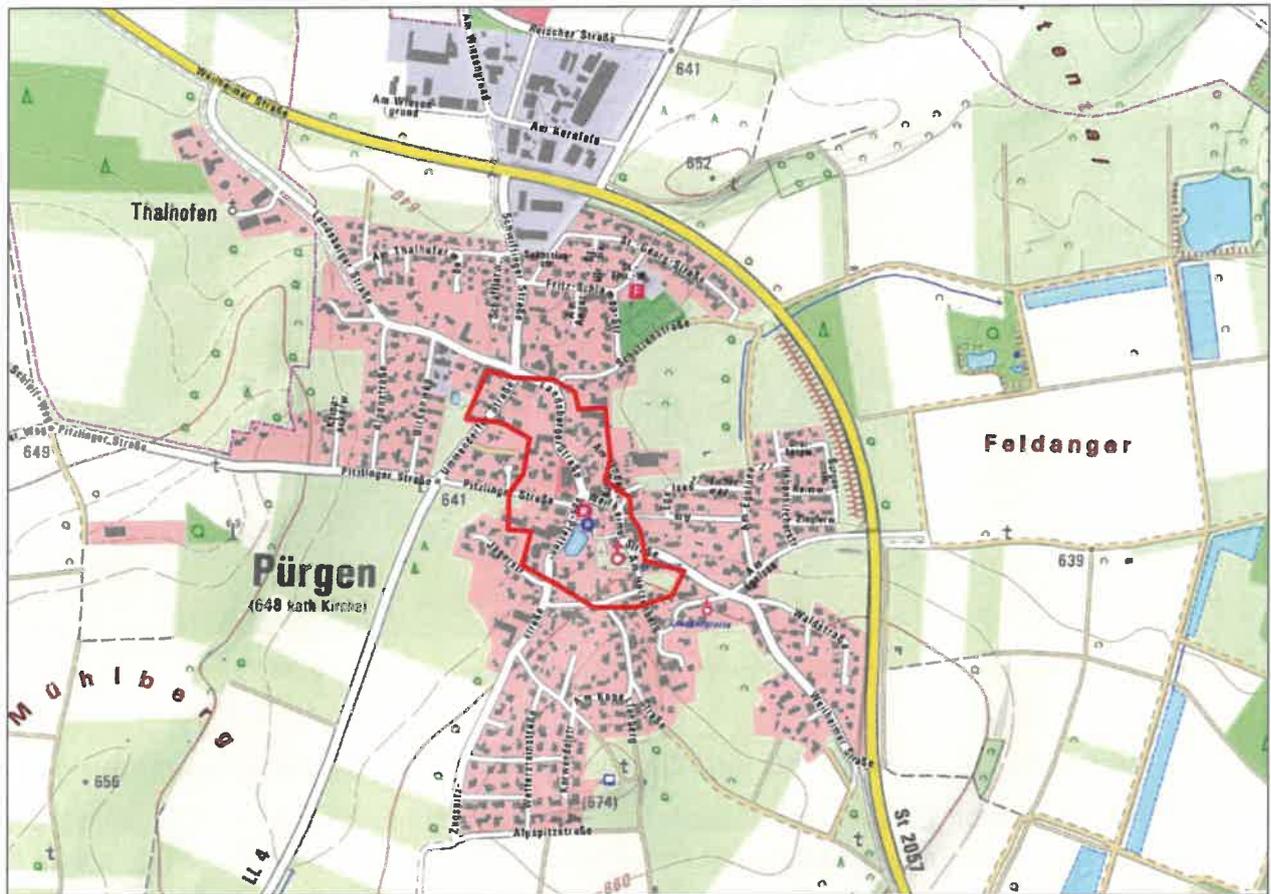


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

6.3

- Im Norden durch die Bebauung der Fritz-Schlapp-Strasse, am Anger und der Schwiftinger Straße
- Im Osten durch den östlichen Ortsrand mit angrenzendem Reiterhof und landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie der Bebauung der Straße Am Egelsee
- Im Süden durch die Bebauung der Von-Pfetten-Straße und der Straße Am Herrenberg
- Im Westen von landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand und der Bebauung der Ummendorfer Straße und der Pitzlinger Straße

Bestandssituation

6.3.1 Vertiefende Untersuchung mit Ortsbegehung

Dem Bebauungsplan liegt eine umfangreiche vertiefende Untersuchung zugrunde. Dafür wurde am 22.05.2023 eine Ortsbegehung durchgeführt, bei der verschiedene städtebaulich bedeutsame Faktoren wie Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung, Anzahl der Wohneinhei-

ten pro Gebäude, prägende Grünstrukturen, Nutzungen und prägende Gebäude des Ortskerns aufgenommen und dokumentiert wurden. Zudem wurde mittels Vermessungsdaten, Luftbilder und Online-Analysen weitere Daten wie die Grundflächenzahl, Grundstücksfläche und Versiegelungsfläche ermittelt. Für jedes Grundstück gibt es dafür einen Steckbrief, in dem alle Elemente zusammengefasst einsehbar sind.

Die erhobenen Daten dienen schließlich als Grundlage und Orientierung für den Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ und fließen in die Textlichen Festsetzungen mit ein.

6.3.2 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich auf einer maximalen Höhe von 650 m ü. NN im Süden des Gebiets und sinkt Richtung Norden auf bis zu 640 m ü. NN ab, wobei es eine weitere Erhöhung Am Lindenberg auf bis zu 648 m ü. NN aufweist.



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut und nahezu vollständig durch bestehende öffentliche Verkehrsflächen oder Privatstraßen erschlossen. Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere innerhalb der Privatgärten, am Stadl (angrenzend zur Straße ‚Am Lindenberg‘) sowie am Gewässer ‚am Weiherweg‘. Im Rahmen der Bestandsaufnahme am 22.05.2023 wurden ortsbildprägende Bäume im Bereich des Straßenraums und auf Privatflächen, wenn sie auf den öffentlichen Raum einwirken, aufgenommen. Diese sind zusammen mit den größeren Grünstrukturen und den versiegelten Flächen in Abbildung 7 dargestellt. Die in der Planzeichnung ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten.

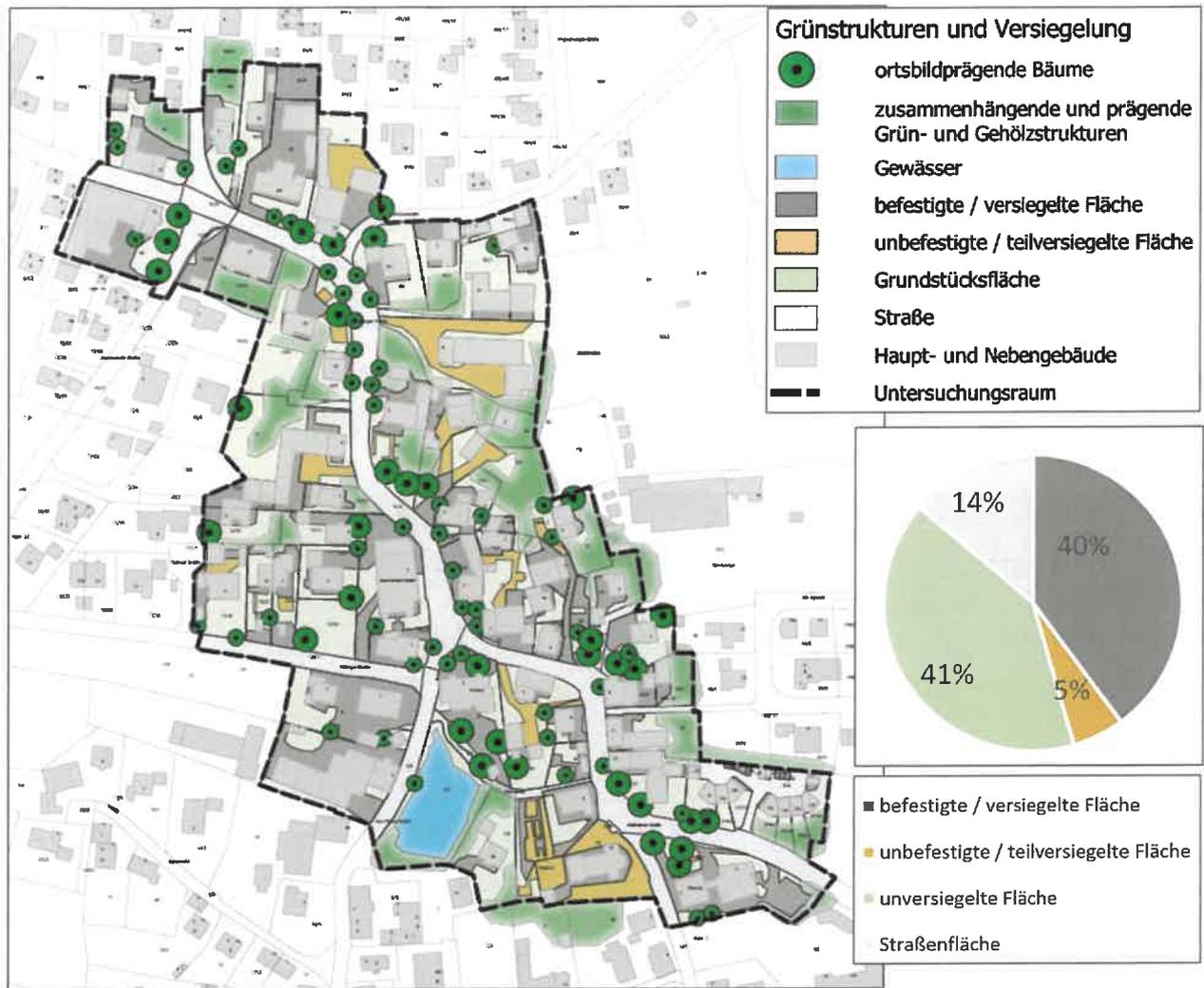


Abbildung 7: Grünstrukturen und Versiegelung, o.M. (Bestandsaufnahme bei Ortsbesichtigung OPLA, Mai 2023)



Abbildung 8: Grünstrukturen im Ortskern (Aufnahmen von OPLA, Mai 2023)

6.3.3 Prägende städtebauliche Struktur

Zur städtebaulichen Struktur zählt u.a. das Verhältnis von Hauptgebäuden zu Nebengebäuden bzw. Gebäude sonstiger Nutzung. Die Erhebung der Haupt- und Nebengebäude beruht auf der Auswertung der Digitalen Flurkarte. In Pürgen ist dieses Verhältnis – bezieht man sich auf die Gebäudefläche – sehr ausgeglichen (50 % der Gebäudeflächen sind als Hauptgebäude zu kategorisieren). Die Anzahl der Nebengebäude (z.B. Garagen, Schuppen etc.) und Gebäude sonstiger Nutzung (landwirtschaftliche Hallen, Lager etc.) ist mit 60 % etwas höher als die Anzahl der Hauptgebäude.

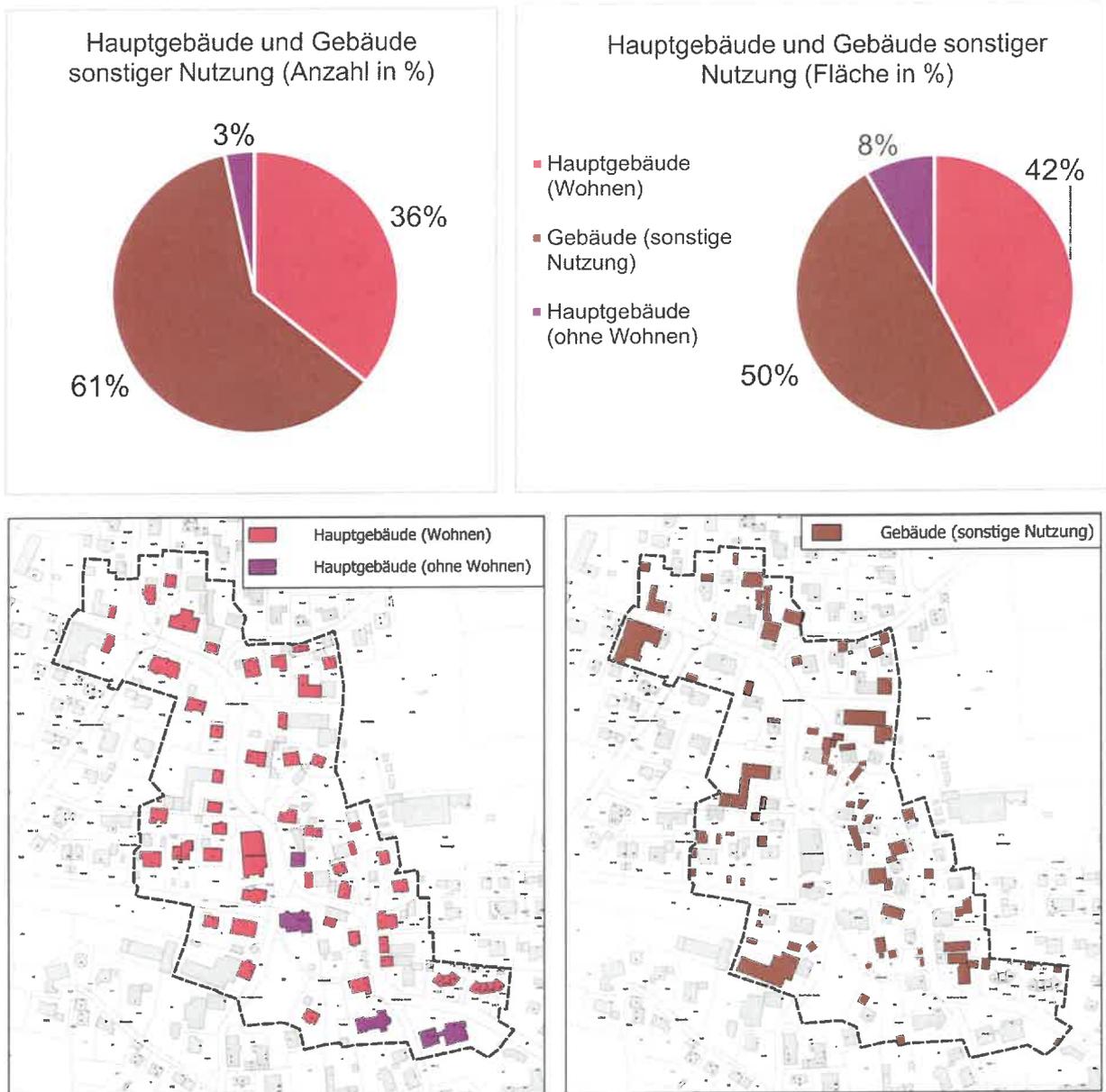


Abbildung 9: Hauptgebäude (links) und Gebäude sonstiger Nutzung (rechts) (Vertiefende Untersuchung OPLA, Okt. 2023)

Der Ortskern Pürgen weist sehr heterogene Grundstücksgrößen (s. Abbildung 10) auf. Die Analyse zeigt eine Variation von Grundstücken von < 250 m² bis zu Grundstücksgrößen > 1500 m² im künftigen MDW. Die Ermittlung macht deutlich, dass knapp die Hälfte der Grundstücke kleiner als 500 m² groß sind. Die andere Hälfte weist größere Grundstücksflächen auf, die potenzielle Nachverdichtungsflächen darstellen.

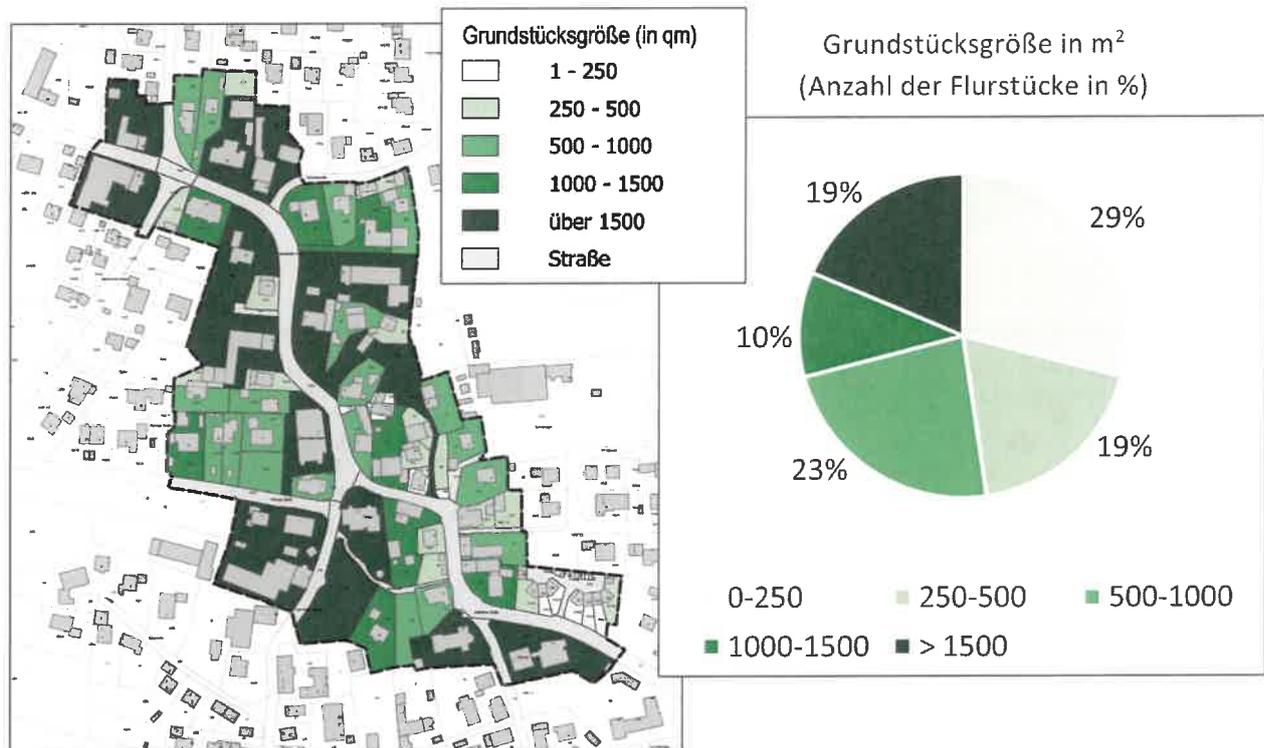


Abbildung 10: Grundstücksgrößen (Vertiefende Untersuchung OPLA, Okt. 2023)

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde im Plangebiet weitestgehend zweigeteilt erhoben. Zum einen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich ausschließlich durch die Überbauung mit Hauptgebäuden ergibt, erhoben. Zum anderen wurde die Flächeninanspruchnahme, die sich durch die versiegelten Flächen insgesamt – also durch Haupt- und Nebengebäude sowie die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – ergibt, erhoben.

Die Erhebung der Haupt- und Nebengebäude beruht, wie bereits weiter oben erwähnt, auf der Auswertung der Digitalen Flurkarte. Die Ermittlung der versiegelten Flächen beruht auf Luftbildauswertungen, sodass die hier ermittelten Werte teilweise geringe Abweichungen gegenüber den tatsächlich vorhandenen Werten aufweisen können.

Die reine Betrachtung der GRZ I ergibt, dass das gesamte Plangebiet durchgehend unterschiedliche GRZ-I-Werte aufweist. Die Grundflächenzahl I (= Fläche der Hauptgebäude / Grundstücksfläche) ist demnach sehr heterogen, wobei der Großteil der Flurstücke einen GRZ I-Wert von > 0,2 aufweist (68 %) (s. Abbildung 11). Nur wenige Grundstücke weisen eine Baudichte > 0,3 auf (11 %). Die Ermittlung der GRZ I macht deutlich, dass das in diesem Bebauungsplan zulässige Höchstmaß einer GRZ von 0,5 noch nicht ausgeschöpft ist und die Grundstücke im Plangebiet damit ein hohes Maß an Nachverdichtungspotenzial aufweisen, da die Diskrepanz zwischen tatsächlicher und möglicher Bebauung groß ist.

Bei Betrachtung der GRZ II (= überbaute Grundstücksfläche / Grundstücksfläche), also der gesamten versiegelten Fläche pro Grundstück macht deutlich, dass Pürgen z.T. recht stark überbaute Grundstücke mit einem GRZ-II-Wert von über 0,6 (39 %) aufweist (s. Abbildung 12). Das liegt u.a. an Versiegelungsflächen aufgrund von großen, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Verkehrs- und Parkflächen. Gerade bei aufgegebenen Hofstellen wird in der Regel keine große Fläche für landwirtschaftlichen Verkehr mehr benötigt, weshalb hier große Entsiegelungspotenziale gesehen werden, um Versickerungsflächen von anfallendem Niederschlagswasser zu erhöhen und den Wasserhaushalt zu regulieren.

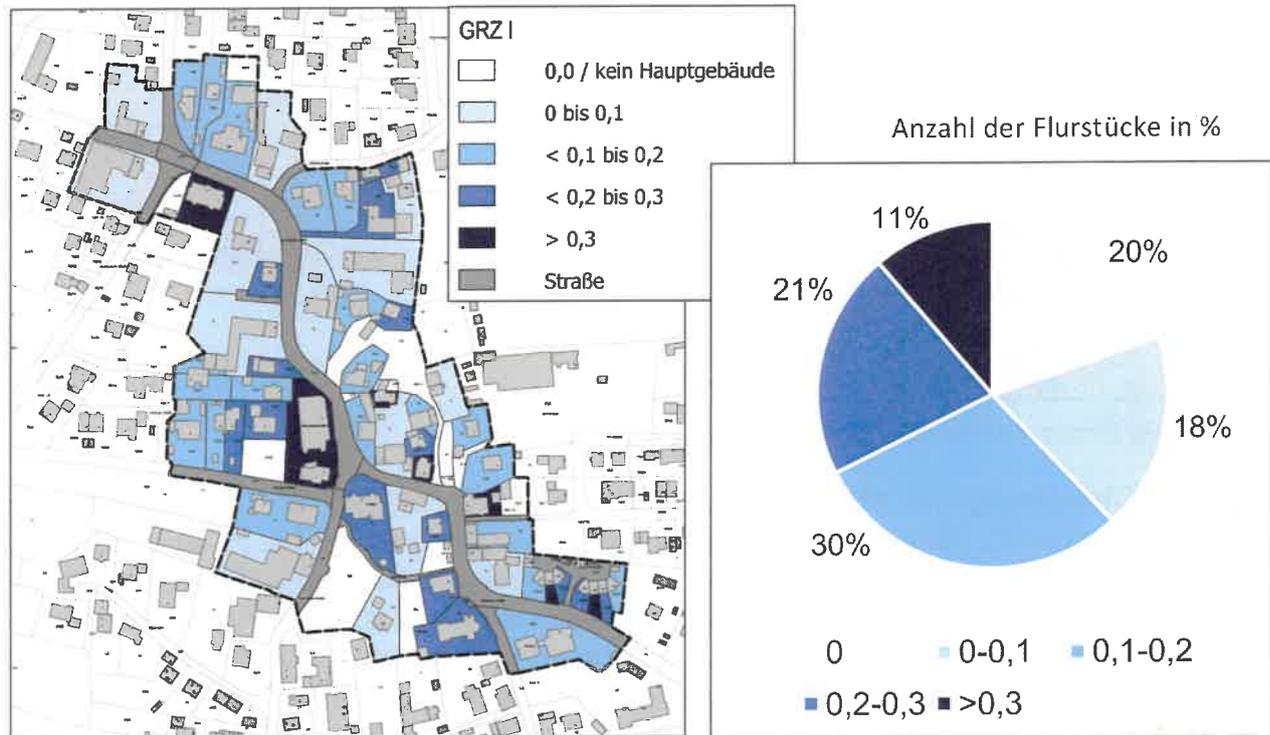


Abbildung 11: GRZ I (Vertiefende Untersuchung OPLA, Okt. 2023)

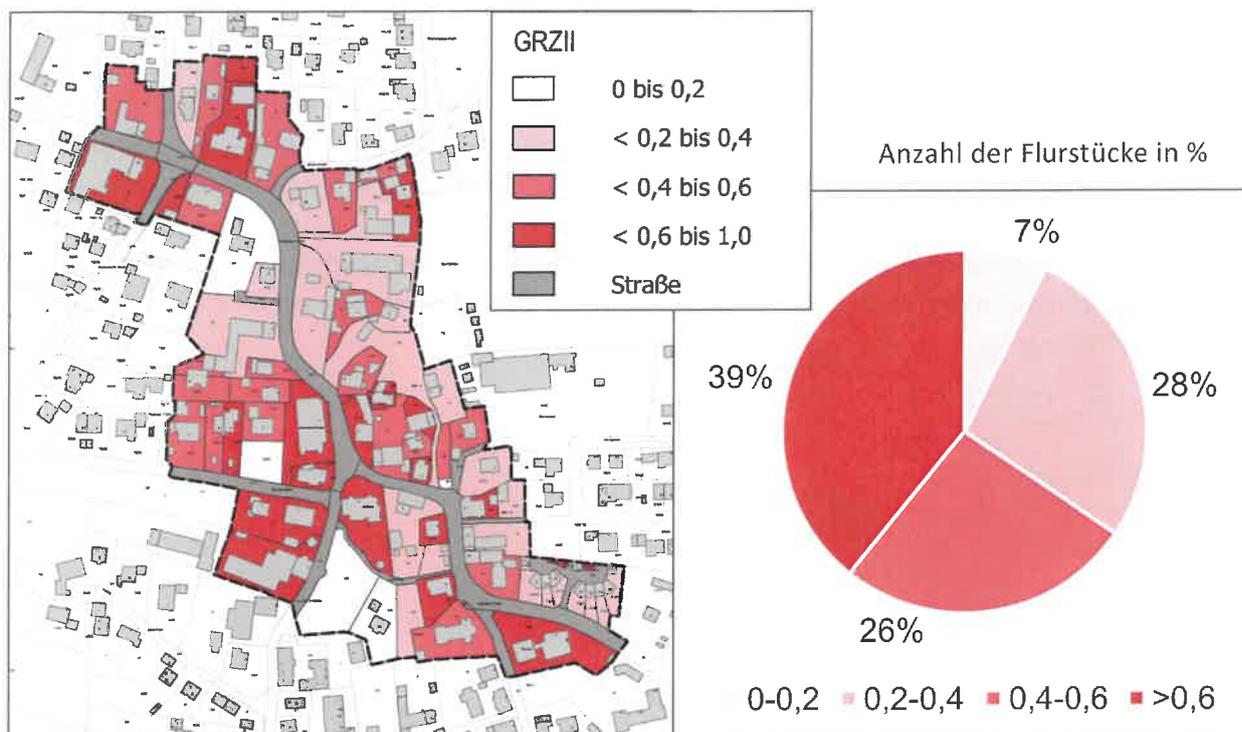


Abbildung 12: GRZ II (Vertiefende Untersuchung OPLA, Okt. 2023)

Die Wohnnutzung im Plangebiet verteilt sich mehrheitlich auf die Gebäudetypen „Einfamilienhaus“, „Doppel- oder Reihenhaus“ und „Mehrfamilienhaus“. Der Gebäudetyp „Mehrfamilienhaus“ ist im Plangebiet in einem geringen Umfang vorzufinden. Der Anteil der Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit dominiert derzeit mit 80 % im Plangebiet (Abbildung 13). Die Gebäude mit zwei, drei oder vier Wohnungen sind mit 14 % vertreten, ein Gebäude beinhaltet 11 Wohnungen, und das Seniorenheim insgesamt 21 Wohneinheiten. Lediglich ein Hauptgebäude steht nach derzeitigem Stand leer. Sowohl die Gebäudetypen als auch die Anzahl der Wohnungen verteilen sich ohne erkennbare Konzentrationsbereiche gleichmäßig über das gesamte Plangebiet.

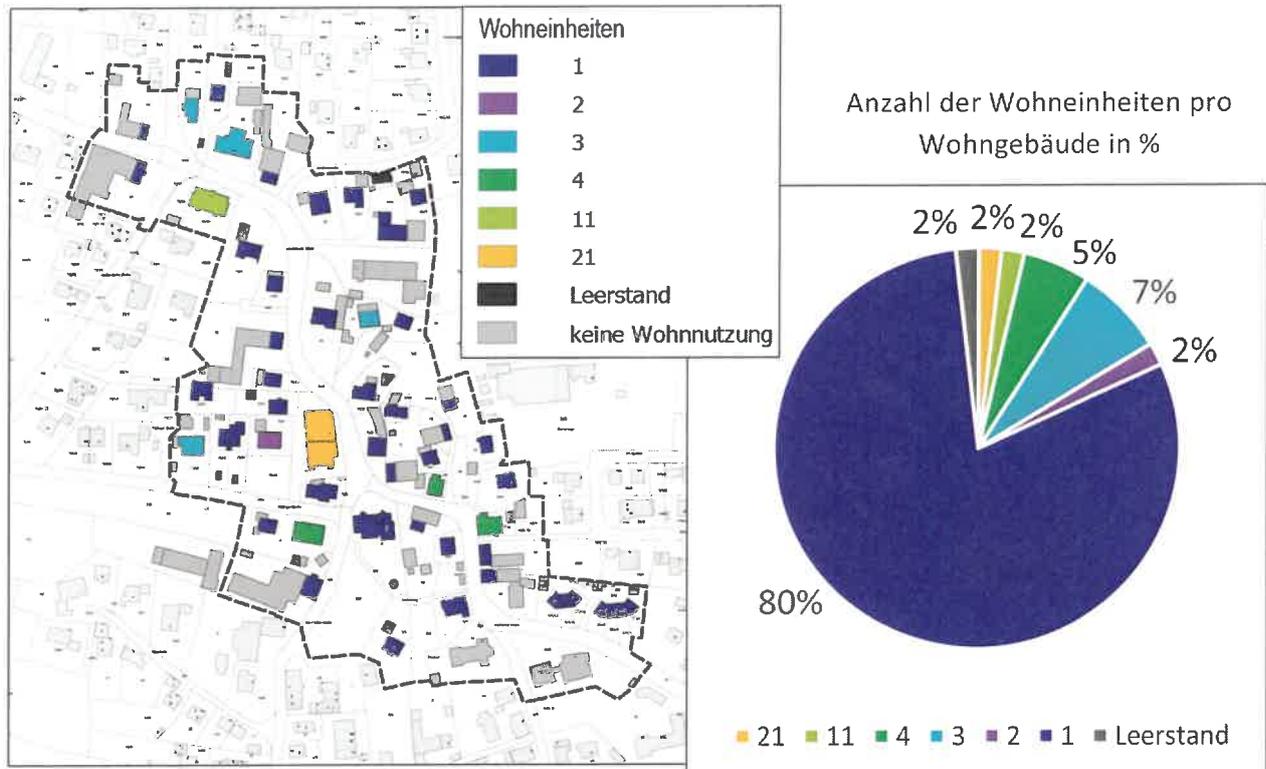


Abbildung 13: Wohneinheiten (Bestandsaufnahme nach Anzahl der Klingeln und Briefkästen, OPLA, Mai 2023)

6.3.4 Prägende Gestaltung des Innenorts

Die Erhebung der Geschossigkeit beruht ausschließlich auf der äußerlichen Inaugenscheinnahme der Gebäude, sodass keine genaue Kenntnis darüber besteht, ob es sich bei den Dachgeschossen der Gebäude um ausgebaute Vollgeschosse handelt oder nicht.

Der Ortskern Pürgen ist geprägt von einer Geschossigkeit von E + D, II und II + D (zusammen 98 %), wobei der größte Anteil der Gebäude II + D ausmacht (58 %) (s. Abbildung 14). Das Seniorenzentrum ist mit einer Geschossigkeit von III Vollgeschossen eine Ausnahme, welche aber nicht in den Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ einbezogen wird. Bei der Verteilung der Geschossigkeit sind keine Konzentrationsbereiche erkennbar.

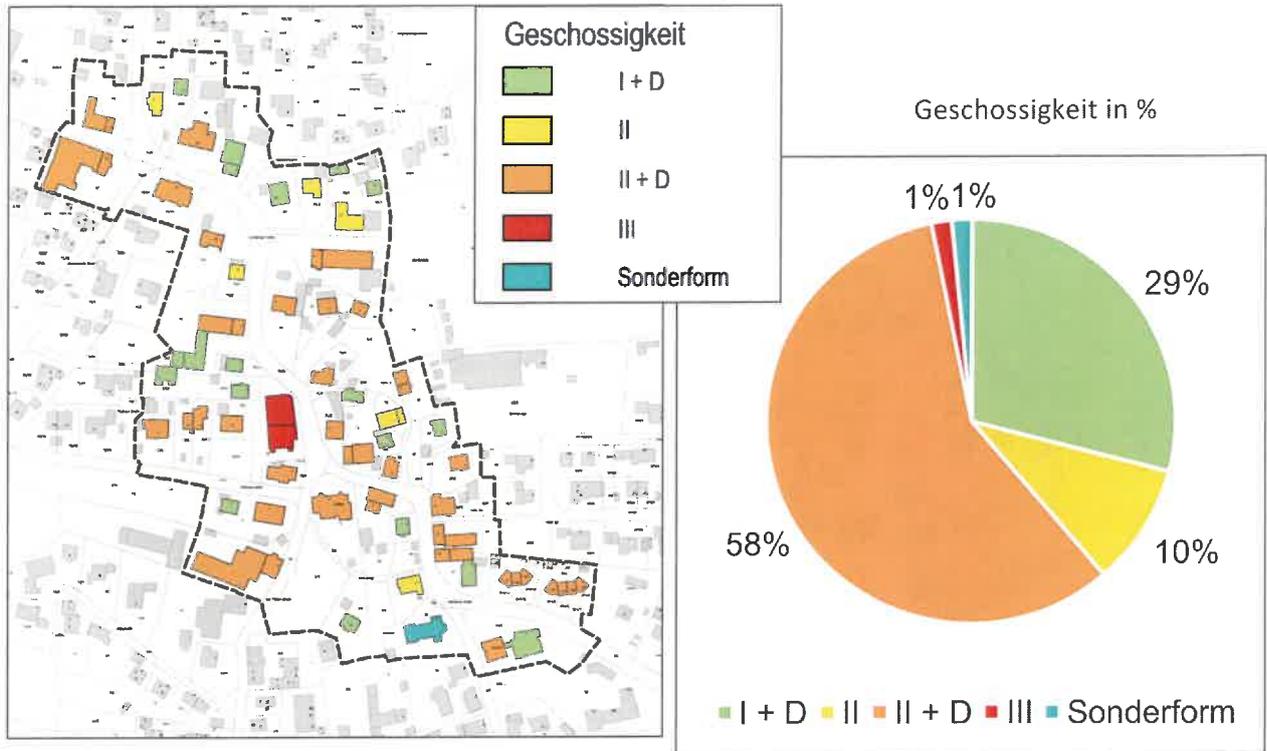


Abbildung 14: Geschossigkeit (Bestandsaufnahme bei Ortsbesichtigung OPLA, Mai 2023)

Die Dachlandschaft im Plangebiet wird mit 94 % vom Satteldach bestimmt (Abbildung 15). Ein Pultdach, ein Zeltdach und zwei Walmdächer sind neben dem Kirchturm als Sonderform im Plangebiet vorzufinden.

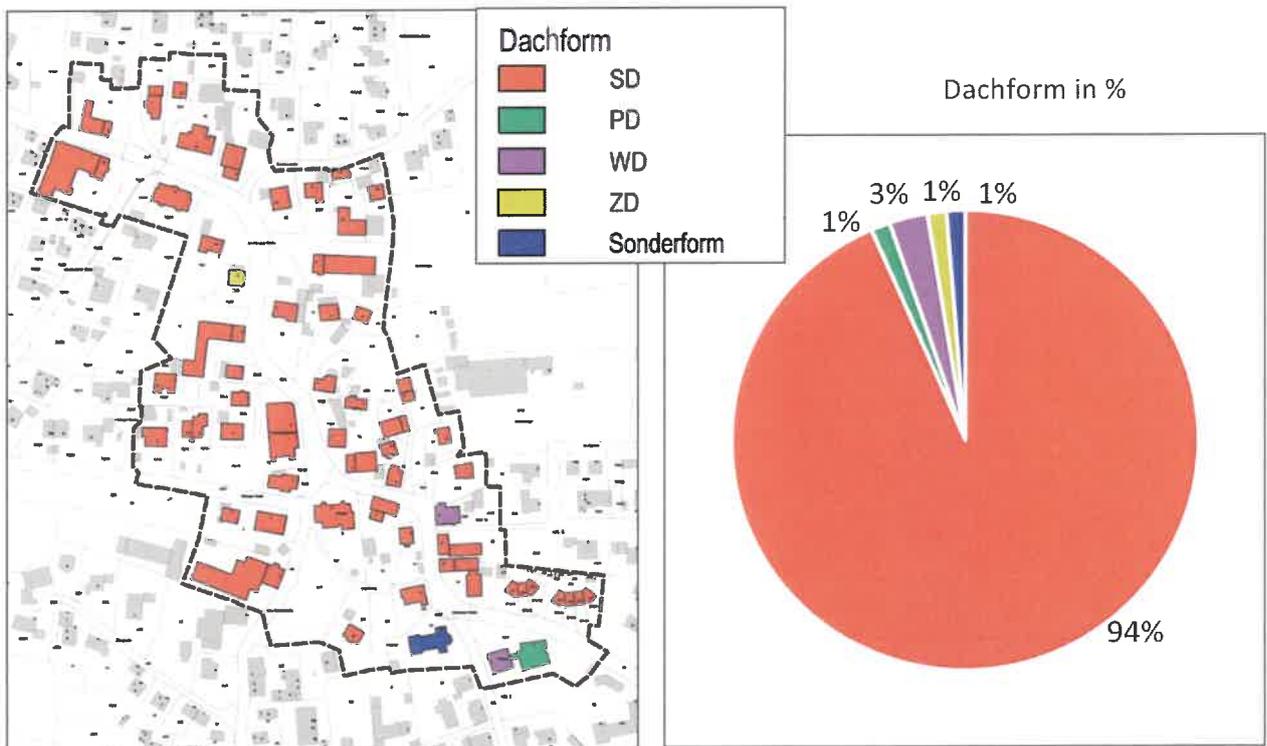


Abbildung 15: Dachform (Bestandsaufnahme bei Ortsbesichtigung OPLA, Mai 2023)

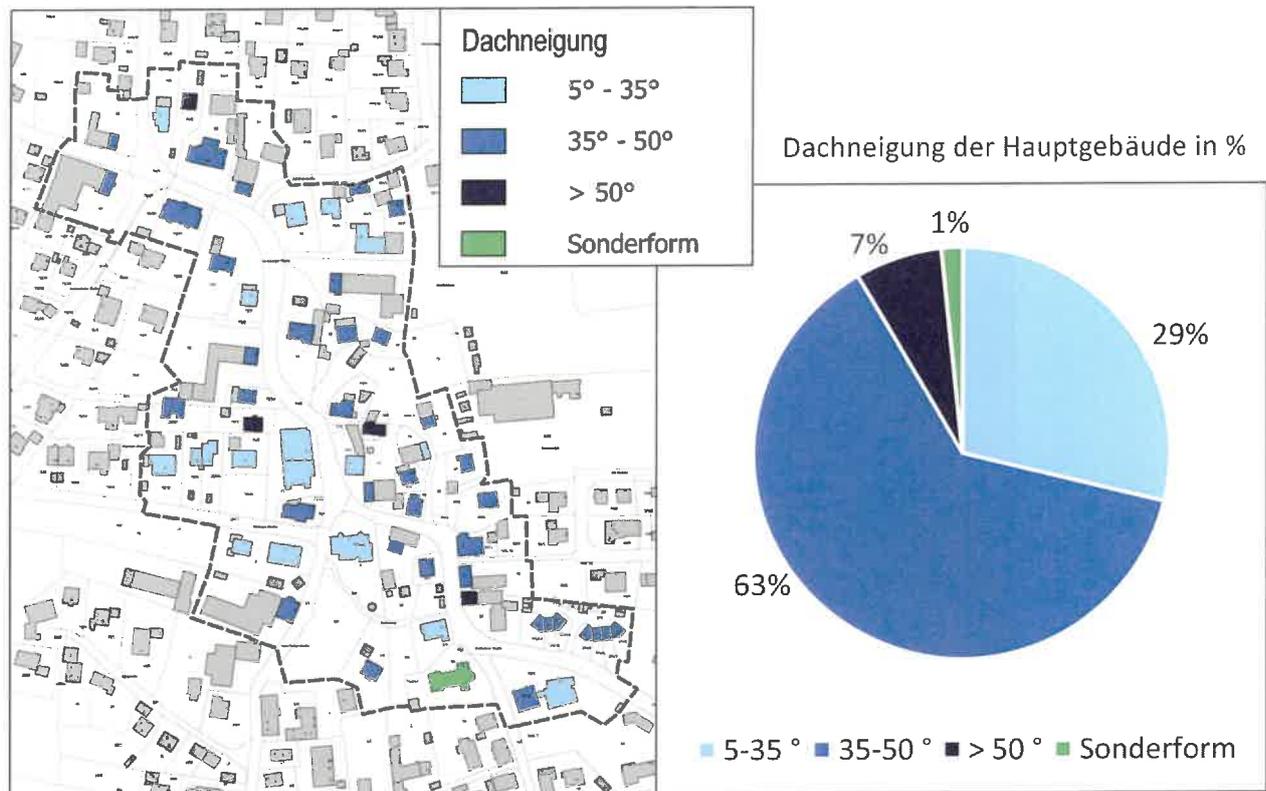


Abbildung 16: Dachneigung (Bestandsaufnahme bei Ortsbesichtigung OPLA, Mai 2023)

Die Dachneigung (Abbildung 16) im Ortskern ist von mittelsteilgeneigten Dächern (zwischen 35° - 50°) geprägt (63 %). Ein kleinerer Anteil der Gebäude (29 %) hat eine geringere Neigung von 5° - 35°, und nur wenige Gebäude (7 %) sind steilgeneigt (> 50°).

Zudem wurde die Entwicklung des Ortskerns Pürgen betrachtet. Pürgen hat einen historischen Ortskern, dessen Urkataster (Abbildung 17) die ursprünglichen Gebäudekubaturen und -verteilungen, Straßenverläufe sowie die Umgebung zeigt. Dieses Bild prägt den Ort auch heute noch. Dementsprechend wurden Bestandsgebäude, die sich auf das Urkataster zurückführen lassen, als prägend eingestuft. Darüber hinaus gibt es weitere, das Ortsbild prägende Gebäude, die zu einem späteren Zeitpunkt gebaut wurden. Diese wurden aufgrund ihrer Kubatur, Dachform und -neigung sowie äußeren Erscheinungsbilds bei der Ortsbesichtigung ebenfalls als prägend eingestuft.

Beide Kategorien der Prägung wurden in einer Karte zusammengefasst (Abbildung 18), um sich im Bebauungsplan darauf zu beruhen und Anhaltspunkte zu haben, Baugrenzen und -linien festzulegen. Prägende Gebäude, die sehr nah (Abstand < 3 m) oder direkt auf einer Grundstücksgrenze liegen, werden daher im BP „Pürgen-Mitte I“ mittels Baulinien am jetzigen Standort fixiert, um das Ortsbild und den Ortscharakter zu bewahren und den Bestand zu sichern.



Abbildung 17: Ausschnitt Uraufnahme 1808-1864 (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2023)

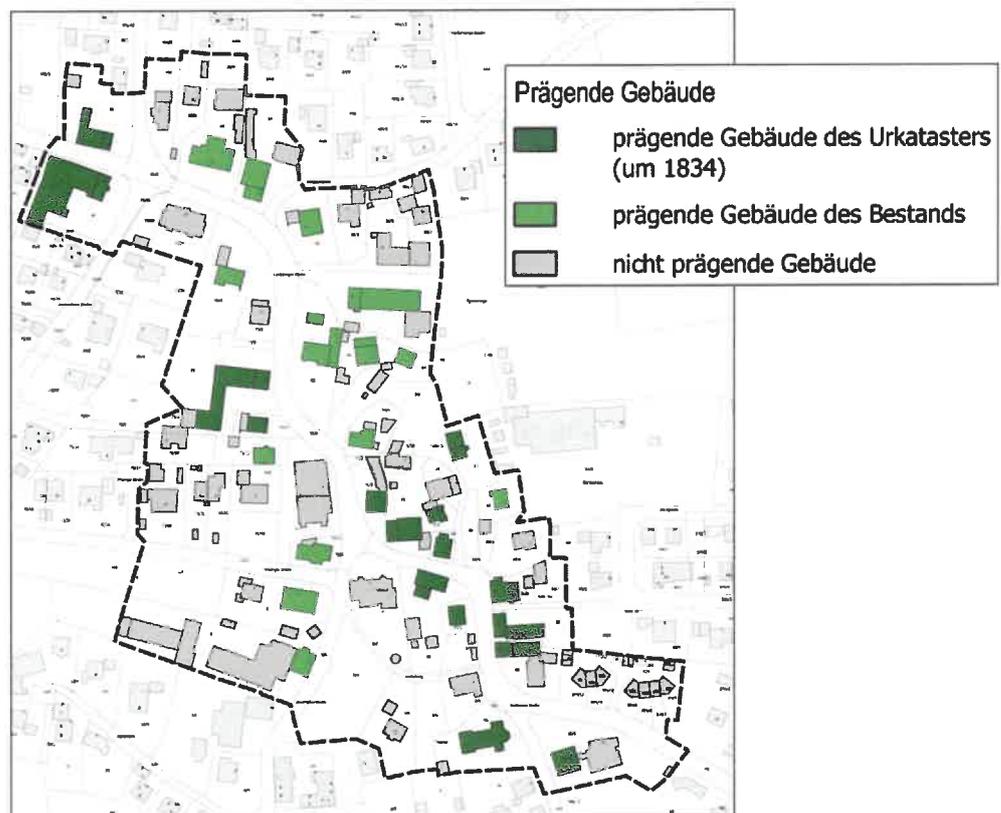


Abbildung 18: Prägende Gebäude (Bestandsaufnahme und Vertiefende Untersuchung OPLA, Mai / Okt. 2023)

6.3.5 Nutzungsstruktur

Der Ortskern weist eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen auf. Neben Wohnen finden sich noch weitere Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie, Gemeinbedarf, Landwirtschaft, Gewerbe, sonstige private Nutzungen oder Mischformen daraus. Vereinzelt gibt es auch leerstehende Gebäude(-teile).

Abbildung 19 zeigt die Nutzungsmischung im Ort. Hier überwiegt die Wohnnutzung, es befinden sich allerdings auch einige Gebäude des Gemeinbedarfs, ein Gastronomiebetrieb, eine Metzgerei, landwirtschaftlich aktive und inaktive Hofstellen und weitere unterschiedliche Nutzungsformen in Pürgen. Diese Nutzungsmischung macht den Ort nicht nur zu einem Lebensraum mit grundlegender Nahversorgung, sondern auch zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsraum, was einen essentiellen Bestandteil für eine funktionierende Dorfgemeinschaft darstellt. Neben der prägenden städtebaulichen Struktur und den prägenden Grünstrukturen sind die Nutzungsmischungen daher ebenso erhaltenswert und in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu verankern.

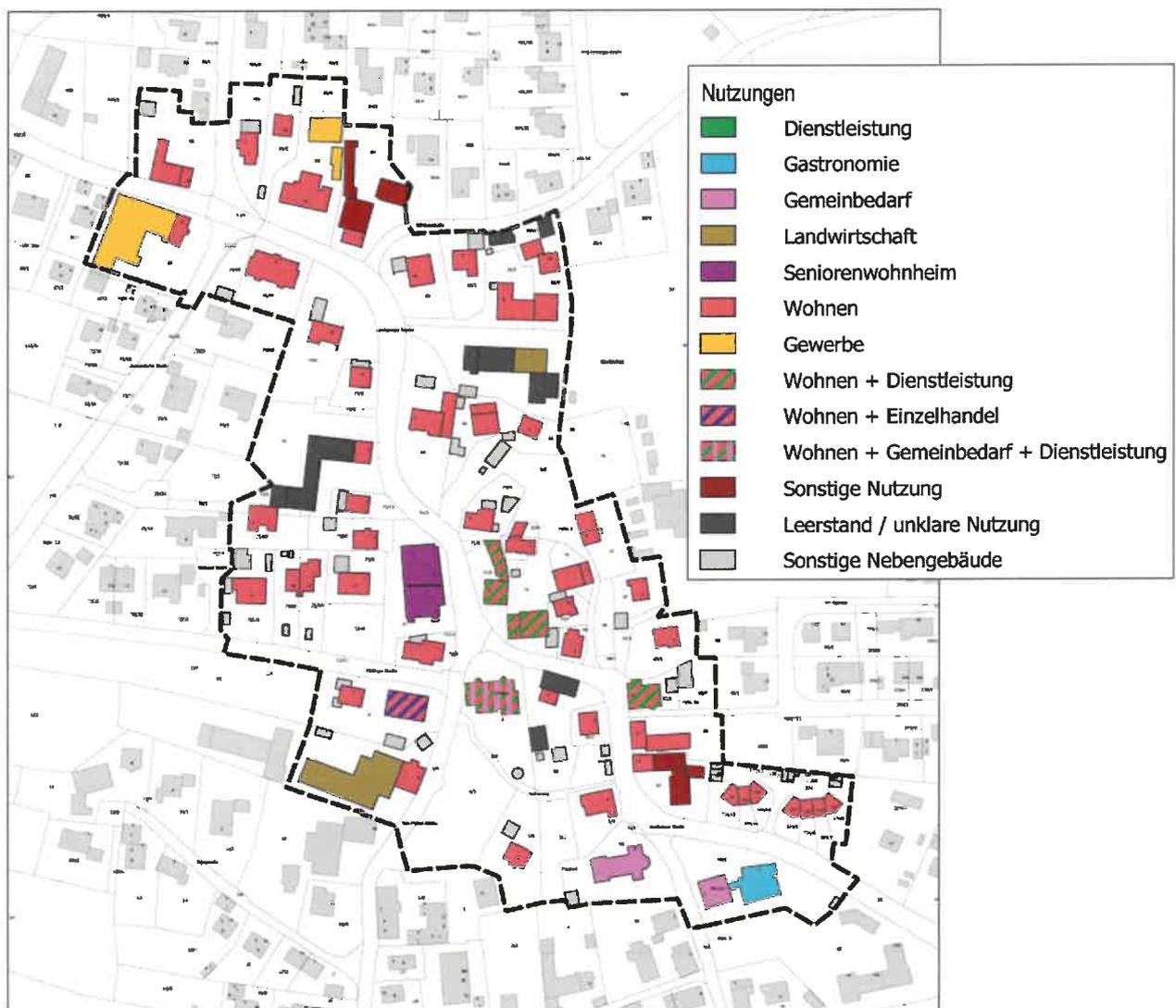


Abbildung 19: Nutzungen (Bestandsaufnahme und Vertiefende Untersuchung OPLA, Mai / Okt. 2023)

Zusammenfassendes Resümee der Vertiefenden Untersuchung

6.4 Die Bestandsanalyse macht deutlich, dass die Grundstücke innerhalb des Plangebiets noch Potenziale zur baulichen Nachverdichtung aufweisen. Zudem hat die Untersuchung gezeigt, welche prägende städtebauliche Struktur und Gestaltung der Ortskern Pürgen aufweist, welche Grünstrukturen prägend sind und welche Nutzungsstrukturen verankert sind. Diese Erkenntnisse sind Grundlage für die Ziele der verträglichen Nachverdichtung durch den Innerorts-Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“.

So werden wesentliche Gestaltungsmerkmale und die prägende Struktur in den Textlichen Festsetzungen bei Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den Gestaltungsfestsetzungen festgeschrieben. Damit orientiert sich der Bebauungsplan beispielsweise an der Prägung durch Satteldächer, einer Geschosigkeit von E + D, II und II + D und mittelsteilgeneigten Dächern, fixiert erhaltenswerte Bäume in der Planzeichnung sowie eine Nutzungsmischung durch die Festlegung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) und trifft weitere Aussagen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke, die sich stets an den vorgebrachten Ergebnissen der vertiefenden Untersuchung orientieren.

Die Nachverdichtung kann etwa in der Fläche durch die Ausschöpfung der GRZ, als auch in der Höhe durch Aufstockung der Gebäude und Anzahl an Wohnungen erfolgen. Die ermittelte GRZ I und GRZ II zeigen die bebaute Dichte im Ortskern Pürgen und welchen Anteil versiegelte Fläche im gesamten Geltungsbereich einnimmt. Daran anknüpfend legt der Bebauungsplan fest, welche GRZ zulässig ist und welcher Anteil der Baugrundstücke zu begrünen sind. Auch die GFZ orientiert sich an den örtlichen Prägungen, die bei der Ortsbesichtigung ermittelt wurden.

Durch die Analyse der Wohneinheiten pro Wohngebäude ergibt sich eine überwiegende Prägung von einer Wohneinheit pro Wohngebäude. Daran anknüpfend dient die festgesetzte Maximalanzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude abhängig von der Grundstücksgröße. So kann eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden, ohne dabei die hinzukommenden Auswirkungen auf den Ort und die ansässige Bevölkerung (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, gesteigerte Nachfrage nach Bildungs- und Pflegeeinrichtungen, erhöhter Versorgungsbedarf etc.) unberücksichtigt zu lassen. Mit der Vertiefenden Untersuchung wurde für den Innerorts-Bebauungsplan die Grundlage geschaffen, den dörflichen Charakter Pürgens zu erhalten und zukunftsfähig weiter zu entwickeln.

7. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebiete. Am westlichen Ortsrand außerhalb des Plangebiets befinden sich Hecken und Gehölze der Biotopkartierung, im Norden und Osten liegen vereinzelt Ausgleichsflächen des Ökoflächenkatasters.

7.1 Der Lech mit seinen großzügigen Auenflächen und angrenzenden Grünstrukturen stellt ein wichtiges Landschaftsschutz-, Vogelschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet dar, welches in ca. 1,5 km Entfernung westlich vom Plangebiet liegt und als wichtige Naherholungsfläche gilt. Das Schutzgebiet wird von der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Im Osten in ca. 1,2 km Entfernung befindet sich ein großes, zusammenhängendes Waldgebiet, das jedoch keinen Status als Schutzgebiet aufweist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hauptsächlich private Grünflächen. Hier sind vor allem gärtnerisch angelegte Vorgärten, Rasen- und Wiesenflächen, Strauchgruppen, Hecken und Bäume zu nennen. Die Gärten sind dörflich geprägt und differenziert angelegt. Neben Obst-, Gemüse- und Ziergärten reihen sich größere Gehölzstrukturen und Bäume ein. Dadurch ergeben sich viele Rückzugsorte und Lebensräume für Kleintiere und Nahrungsquellen für Insekten. Einfriedungen sind aus diesem Grund nur als offene Holz- oder Metallzäune zulässig, damit sich keine Barrieren für Kleintiere ergeben.

Bäume, Gebüsche und offene Grünflächen stellen zudem wichtige Nist- und Bruthabitate für Vögel dar. Auch landwirtschaftliche Nebenanlagen oder alte Scheunen können Nisthabitate für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel, wie zum Beispiel die Schwalbe, darstellen.

Insbesondere der Weiher im Ortskern mit seinen angrenzenden Baumbeständen und Grünstrukturen dient als wichtiger Ort für Biodiversität.

7.3 Durch das Planvorhaben werden die Artenschutzrechtlichen Belange nicht oder nur im geringen Maße beeinträchtigt.

Schutzgut Boden und Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Möglichkeiten der Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Mit dem Schutzgut Boden und Fläche soll sparsam umgegangen werden, indem Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Baugrundstücke sind aus diesem Grund zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Zudem gilt es, begrünte Vorgärten zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren. Dadurch wird gewährleistet, dass Wasser im Boden versickern kann und verschiedene, zusammenhängende Umweltkreisläufe nicht gestört werden.

Boden und Fläche sind durch die bestehenden Gebäude und Versiegelungsflächen bereits vorbelastet. Zusätzliche Auswirkungen sind dadurch gering.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich keine großen Fließgewässer. Lediglich der Lüßwiesengraben durchquert (teils unterirdisch) das Gebiet, welcher Hochwassergefahrenflächen (HQ 100) aufweist, die den Ort betreffen. Im Süden des Ortskerns liegt auf Fl.-Nr. 5/3 ein Weiher, welcher von Grünstrukturen umschlossen ist und als öffentliche Fläche genutzt wird.

7.4

Aufgrund der bestehenden Versiegelung durch vorhandene Bebauung und Zufahrten kommt es im Plangebiet allerdings zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Mit einer behutsamen Nachverdichtung und Textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser überschaubar.

Pürgen liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet oder wassersensiblen Bereich und nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Durch das Bauleitverfahren wird das Schutzgut Wasser nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Luft und Klima

7.5 Es handelt sich um den bereits bestehenden, bebauten Ort Pürgen. Dadurch sind keine wesentlichen Kaltluftentstehungsgebiete im Plangebiet vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen tragen in geringem Maße zur Frischluftproduktion bei und werden durch die Textlichen Festsetzungen geschützt. Die weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut sind damit gering.

7.6

Schutzgut Mensch

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch behutsame Nachverdichtung können das Verkehrsaufkommen und die dadurch entstehenden Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

7.7

Einrichtungen und Flächen für die Freizeit und Erholung werden durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

7.8 Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet mit ortsbildprägenden Bäumen und Grünstrukturen wie Vorgärten und begrünte Randbereiche. Durch den innerörtlichen Bebauungsplan kommt es lediglich zu geringen Veränderungen, da die landschaftlichen Merkmale durch die Textlichen Festsetzungen erhalten werden. Auch die festgesetzten Baugrenzen fixieren den dörflichen Charakter mit einer Mischung aus Bebauung und Freiflächen.

Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befindet sich folgende Baudenkmäler:

- D-1-81-141-1, Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, Turm ehem. Chorscheitelturm 2. Hälfte 14. Jh., Kirchenbau von 1500, im Inneren barockisiert 17./18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, ziegelgedeckte Mauer, bez. 1668; in der Weilheimer Straße 10
- D-1-81-141-2, Pfarrhaus, Putzbau mit Walmdach, 1747; am Herrenberg 1
- D-1-81-141-3, Ehem. Bauernhaus, z. T. verputzter Ständerbau mit abgeschlepptem Satteldach, Kern 2. Hälfte 17. Jh; am Lindenberg 2

Die Baudenkmäler werden durch die Planung mittels Baulinien erhalten. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebiets folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7931-0104 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Pürgen und ihrer Vorgängerbauten“

Sowie im Nähebereich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7931-0158 „Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Pürgen")“

Die Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1

Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept hat die Aufgabe, die für den Ortskern charakteristischen städtebaulichen Merkmale und vorhandenen Prägungen, die aus der vertiefenden Untersuchung eruiert wurden, zu erhalten und gleichzeitig die Möglichkeiten der Verbesserung der Wohnbedingungen und der dazu gehörigen Infrastruktur zu sichern. Im Sinne eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden ist die Gemeinde Pürgen bestrebt, die noch verfügbaren Flächen im Innenbereich optimal zu nutzen sowie auf den bereits bebauten zum Teil sehr großzügig geschnittenen Grundstücken die Möglichkeit der Nachverdichtung zu schaffen.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sollen möglichst einheitliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beinhaltet eine verträgliche Einfügung sowie eine gestalterische Integration der Neubauten in die Bestandsbebauung. Um dies gewährleisten zu können, liegt dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplans eine umfassende Bestandsaufnahme zu Grunde.

Die Grundstruktur und das Erscheinungsbild der ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfte im Ortskern sowie der historischen Bebauung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und

Baulinien in Verbindung mit Dachform, -neigung, und Wandhöhen sowie Firstrichtung bestimmt, um den ortsbildprägenden Charakter weiterhin zu erhalten. Durch die Festlegung der möglichen bebaubaren Flächen soll die städtebauliche Struktur erhalten und gestärkt werden, Ergänzungen von Baukörpern entlang der Straßenräume sollen sich in das vorhandene städtebauliche Gefüge einordnen. So kann der Innerorts-Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ auf Grundlage der Ergebnisse der Vertiefenden Untersuchung die landesplanerischen, regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele einer verträglichen Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen erreichen und den Ortskern als attraktiven Wohn- und Aufenthaltsort stärken.

Verkehrskonzept

Der Ortskern Pürgen wird in erster Linie von den Hauptverkehrsstraßen Landsberger Straße und Weilheimer Straße bestimmt, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Erschließung von Norden erfolgt über die Schwiftinger Straße bzw. Landsberger Straße, im Westen über die Pitzlinger Straße, im Süden über die Ummendorfer Straße / Pürgener Straße und im Osten über die Weilheimer Straße und die Straße Am Egelsee.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsflächen sowie durch Privatstraßen bereits komplett erschlossen. Es befinden sich ein öffentlicher und ein privater Fußweg innerhalb des Plangebiets, die als wichtige Fußwegeverbindungen die Zugänglichkeit verbessern. Entlang der Weilheimer Straße und Landsberger Straße sowie an der Schwiftinger Straße verläuft eine Radwegeverbindung. Es erfolgt keine Ausweisung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen.

8.3 Grünordnungskonzept

Beim Grünordnungskonzept geht es darum, vorhandene Grünstrukturen zu erhalten und ggf. neue zu entwickeln. Der Ortskern von Pürgen hat, nach den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchung mit Ortsbesichtigung zu beurteilen, viele ortsbildprägende Bäume und zusammenhängende Grünstrukturen, die es zu erhalten gilt. Im Bereich der Grünordnung werden diese in den Textlichen Festsetzungen verankert. Damit kann ein wichtiger Beitrag für Biodiversität, Boden- und Artenschutz geleistet werden und der Verschärfung des Klimawandels durch den Erhalt CO₂-speichernden Bäume entgegengewirkt werden. Durch die globale Erwärmung sind große zusammenhängende Grünstrukturen zudem essentiell für eine lokale Kühlung und spenden Schatten an heißen Sommertagen.

9.1

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird nahezu das gesamte Plangebiet entsprechen der faktisch vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die auch künftig beibehalten werden soll, als Dörfliches Wohngebiet

(MDW) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen lebendigen Ortskern zu schaffen und für eine zukunftsfähige Entwicklung Spielräume einzuräumen.

Der Innerörtliche Bebauungsplan soll aber auch die Möglichkeit schaffen, die das Ortsbild prägenden Hofstellen auch nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten zu können. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand in der Von-Pfetten-Straße 2 und u.a. in der Landsberger Straße 8. Zudem sind nicht aktive und leerstehende landwirtschaftliche Hofstellen im Plangebiet vorhanden, z. B. in der Weilheimer Straße 4, 11, 13 oder in der Landsberger Straße 9 und 12.

In wenigen Bereichen des Ortskerns ist eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gegeben. Aus dem Zusammenspiel mit räumlich angrenzenden Quartieren mit Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen kann die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet abgeleitet werden.

Allgemein zulässig sind daher Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ableitend aus der Vertiefenden Untersuchung, welche auch die Nutzungsmischung im Ortskern dargestellt hat, werden ausnahmsweise Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zugelassen, um die typischen dörflichen Strukturen im Ort zu erhalten.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit fossilen Brennstoffen. Diese würden das Ortsbild mit großen, dorfuntypischen Gebäudekubaturen und zusätzlichen Emissionen stören.

9.2

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die in der Vertiefenden Untersuchung abgeleiteten GRZ I- und GRZ II-Werte wird für den innerörtlichen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 wird der Gebäudebestand gesichert. Der Orientierungswert für Dörfliche Wohngebiete (MDW) liegt nach § 17 BauGB bei 0,6. Mit einem GRZ-Wert von 0,5 wird demnach die zusätzliche Versiegelung durch innerörtliche Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf ein geringes Maß beschränkt.

Das Ortsbild in Pürgen wird primär von der II+D (58%) Bauweise geprägt, was die Ergebnisse der Vertiefenden Untersuchung zeigen. Danach wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,5 m festgesetzt, die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 11,0 m, um den ortstypischen Charakter zu erhalten. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist dabei die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal 0,5 m über der Straßenoberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße liegen und ist lotrecht von der Gebäudemitte zu der zugeordneten bestehenden Erschließungsstraße zu ermitteln (siehe Abbildung in den TF). Die zugeordnete bestehende Erschließungsstraße ist die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen

Hauptgebäudes zugeordnet ist. Eine Unterschreitung der Straßenoberkante ist nicht zulässig. Bei Ersatzbauten mit erheblichen Geländeunterschieden (> 0,5 m) zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes des Grundstückes in Bezug zur Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße können abweichende Höhenfestlegungen im Wege einer Ausnahme zugelassen werden. So orientiert sich die Festsetzung an der bereits vorhandenen Bebauung, sodass eine maßvolle vertikale Nachverdichtung sichergestellt ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

Bauweise

- 9.3 Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass der Ort primär Einzel- und Doppelhäuser aufweist. Dementsprechend sind diese Bauformen zulässig, um große, riegelförmige Bebauungen, die nicht dem Ortsbild entsprechen, zu vermeiden. Neben der Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus werden auch Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen. Um bei einer Nachverdichtung keinen übermäßigen Mehrverkehr im Baugebiet zu generieren, wurde die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus bezogen auf die Grundstücksfläche festgesetzt. Damit soll zum einen der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Ortskerns Rechnung getragen werden, zum anderen soll den Bauherren auch die Möglichkeit geschaffen werden, neben der prägenden Einzelhausbebauung auch Doppelhäuser zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände

Die Vertiefende Untersuchung hat gezeigt, dass im Bestand, insbesondere bei der historischen Bebauung, die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO an einigen Gebäuden, sowohl an Wohngebäuden als auch an sonstigen Nebengebäuden, deutlich unterschritten werden. Das betrifft insbesondere die Gebäude entlang der Weilheimer Straße, Landsberger Straße und Von-Pfetten-Straße. Diese Bebauung ist jedoch wesentlich für die ortstypische Prägung Pürgens verantwortlich. Aus städtebaulichen Gründen wurde daher zur Erhaltung der ortstypischen Prägung mit Baulinien gearbeitet, um eine Neubebauung an der gleichen Stelle zu ermöglichen und die Prägungen zu erhalten.

In den Textlichen Festsetzungen wird unter § 3 daher ermöglicht, dass an einigen ausgewählten Grundstücksgrenzen von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO abgewichen werden kann, um z.B. bei einem Neubau das Gebäude wieder an der alten Stelle errichten zu können. Der dörfliche Charakter mit vorrangig giebelständigen Gebäuden nahe am Straßenraum bleibt somit auch bei einem Neubau erhalten. Ein Zurücktreten des Gebäudes von den festgesetzten Baulinien bis max. 3 m ist ausnahmsweise zulässig. Den Bauherren soll die Entscheidung überlassen werden, ob der Neubau wieder an dieselbe Stelle wie vorher platziert wird, oder ob er von der Baulinie um den maximalen Abstand von 3 m vom Straßenraum abrückt. Das Abrücken kann auch geringer als 3,0 m ausfallen (z.B. 1,80 m, 2,40 m etc.) und ist immer nur parallel zu der in der Planzeichnung eingetragenen Baulinie möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind neben Baulinien durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen für die jeweiligen Grundstücke sind großzügig gestaltet und umfassen alle Hauptbaukörper. Je nach Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen erweitert, sodass den Bau-

herren mehr Flexibilität bei der Bebauung des Grundstückes unter Wahrung des Ortscharakters ermöglicht wird. Eine grundstücksbezogene Ausnahme von der in der Planzeichnung festgesetzten nördlichen Baugrenze zur Schützenstraße Hausnummer 4 auf der Flurnummer 494/2 wird zugelassen, sofern das Flurstück 494/2 isoliert von den Flurstücken 82/3 und 82/7 bebaut werden soll. Es handelt sich hier um ein sehr schmales Flurstück, bei dem ein Ersatz- oder Neubau bei einem 3 m Abstand zum Straßenraum kaum umsetzbar wäre. In diesem Fall wird also ein Ersatz- oder Neubau an der Stelle des Baubestandes (Hauptgebäude) zugelassen. Dieser sollte sich zudem in der Höhe am jetzigen Bestandsgebäude orientieren und darf diesen maximal um 0,5 m überschreiten. Die Ausnahme wird von der Gemeinde damit begründet, da so sichergestellt werden kann, dass keine erheblichen Ortsbildveränderungen entstehen, aber dennoch eine Aufwertung möglich ist. Das Bestandsgebäude weist keinen ortsbildprägenden Charakter auf, weshalb nicht mit einer Baulinie, sondern mit der Baugrenze gearbeitet wurde.

Garagen und Nebengebäude können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden muss mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen in der jeweils aktuellen Fassung. Tiefgaragen müssen einen Abstand von mind. 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten und können auch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Somit wird gewährleistet, dass die Platzierung von Nebenanlagen flexibel bleibt, insbesondere bei prägenden Nebengebäuden wie landwirtschaftlichen Hofstellen. Abfahrtsrampen sind einzuhausen.

9.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nach aktuellem Stand vollständig mit Strom- und Telefonleitungen versorgt. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

Häusliches Schmutzwasser muss in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Versickerung von anfallendem Regenwasser aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Pürgen ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

9.5 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen

Die Vertiefende Untersuchung hat gezeigt, dass der Ortskern Pürgen von vielen Bäumen und privaten wie öffentlichen Grünflächen geprägt ist, die es nach Möglichkeit bei Neubauten und Veränderungen zu bewahren gilt.

Große, dickstämmige Bäume prägen maßgeblich den Charakter eines Ortes und schaffen Aufenthaltsqualität, spenden Schatten, sorgen für einen gesunden Luftaustausch und stärken die ökologische Vielfalt. Sie benötigen mehrere Jahrzehnte, um die positiven Effekte vollumfänglich zu entfalten. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden daher die ortsbildprägenden Bäume sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Raum kartiert und in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzt. Davon kann in Einzelfällen abgewichen werden, wenn für entsprechende Ersatzpflanzungen gesorgt wird. Bei Ersatz- und Neubebauung sowie An- und Erweiterungsbauten sind entsprechende standortgerechte Laub- oder Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm neu zu pflanzen.

Private Baugrundstücke sind zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen. Stark versiegelte Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen sind aus klimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Die Festsetzung der Grünordnung gilt nur bei Ersatz- und Neubauten. Bereits begrünte private Vorgärten sind jedoch als solche zu erhalten.

Die öffentlichen und prägenden Grünflächen (insbesondere Weiher im Süden, Stadl im Osten, Baumgruppe am Pfarrhof des Plangebiets) sind zu erhalten und von der Gemeinde nachhaltig zu pflegen. So laden die Flächen zum Verweilen ein und können von der Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden. Die noch etwas kleineren Laubbäume im Straßenraum sind als ortsbildprägende Bäume festgesetzt, damit diese in Zukunft das Ortsbild positiv beeinflussen und wichtige Funktionen für den Ort einnehmen können.

Damit wird das Ziel verfolgt, Flächen für die Naherholung und eine Durchgrünung des Ortes zu schaffen, zu bewahren und zu stärken. Zudem wird gewährleistet, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden.

Gestaltungsfestsetzungen

9.6 Durch die Vertiefende Untersuchung mit Ortsbesichtigung wurde die städtebauliche Prägung des Innenorts Pürgen ermittelt. In den Ergebnissen sind mittelsteilgeneigte Satteldächer prägend. Diese ortstypische Gestaltung soll erhalten und weiterhin fortgeführt werden. Dadurch ergibt sich eine Zulässigkeit von ausschließlich Satteldächern bei Hauptgebäuden, sowie einer Dachneigung von 15° - 48°. Zudem sind Wiederkehren und Zwerchgiebel, sowie Dachaufbauten unter bestimmten Maßgaben, die in den Textlichen Festsetzungen unter § 5 formuliert sind, zulässig. Außerdem ist je Dachseite nur eine Dachaufbautenform (Giebel- oder Schleppegauben) zulässig, um ein unaufgeregtes Ortsbild zu erhalten. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile bis zu 20 m² gelten keine Einschränkungen bzgl. der Dachform oder Dachneigung. Damit bleiben die Eigentümer in der Gestaltung kleiner Nebenanlagen flexibel.

Den Ortskern prägen überwiegend Dacheindeckungen in rotem, rotbraunem und grauem Farbspektrum, was die Analyse von Luftbildern und Fotos bei der Bestandsaufnahme zeigt. Daher werden im Bebauungsplan grelle, leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zugelassen. Einfriedungen sind nur als offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig und dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten. Dementsprechend sind Einfriedungen aus Kunststoff oder ähnliche Materialien nicht zugelassen, da sie nicht in das ortstypische Bild von Pürgen passen. Ausgenommen von den Einfriedungsfestsetzungen sind Einfriedungen von Friedhöfen, da innerhalb des Plangebiets der Friedhof der Pfarrkirche St. Georg liegt.

Der Ortskern Pürgen weist leichte Erhöhungen im Gelände auf, weshalb Aussagen zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen werden. Das natürliche Gelände soll so gering wie möglich verändert werden, um das Ortsbild zu erhalten. Daher sind bei Bauvorhaben Verän-

derungen des natürlichen Geländes um maximal 0,50 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. So wird die Schaffung eines weitgehend ebenen Gartenniveaus und die Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Zugänge, Freisitze und Terrassen können bis an die OK RFB EG hergestellt werden. Die Geländebeziehungen zu Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen sind dabei jedoch zu erhalten, um ein harmonisches Geländeprofil zu sichern. Daher ist zu den Grundstücksgrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m das bestehende Gelände beizubehalten. Stützmauern werden ausnahmsweise zugelassen, um Flexibilität bei der Wahl des Gebäudestandorts zu gewährleisten.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachaufbauten, Fassadengestaltung, Dacheindeckung, Einfriedungen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern gelten nur für Ersatz- und Neubauten.

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

9.7 Pürgen liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Lüßwiesgrabens und damit innerhalb von Hochwassergefahrenflächen (HQ100). Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sollten Keller innerhalb des HQ100-Bereichs, wie nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, bis über die Geländeoberkante als Weiße Wanne ausgeführt werden. Dabei ist insbesondere auf druckwasserdichte Rohrdurchführungen und ggf. Fenster zu achten. Zudem wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschosses Rohfußboden nicht unterhalb der Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen darf.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Pürgen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	73.768,6 m ²	100,0 %
Bauflächen	56.572,4 m ²	77 %
Flächen für den Gemeinbedarf	3.895,3 m ²	5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	10.344,9 m ²	14 %
Öffentliche Grünflächen	2.956,0 m ²	4 %

Ausgefertigt

Pürgen, den 30.09.2024

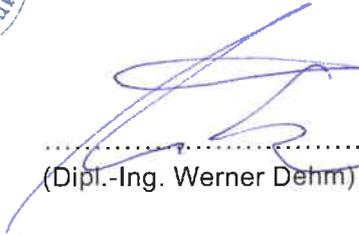



.....
Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister

Planfasser: Büro OPLA

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG

Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0 Mail: info@opla-augsburg.de
Fax: 0821 / 508 93 78 52 I-net: www.opla-d.de


.....
(Dipl.-Ing. Werner Dehm)



GEMEINDE PÜRGEN



Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN

„Pürgen-Mitte I“

Gmkg. Pürgen

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Gemäß Anlage 2 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Pürgen

Fassung vom 01.02.2024

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23062
Bearbeitung: LS

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Innerhalb der Gemeinde Pürgen kommt es im bebauten Ortsbereich vermehrt zu Nachfragen nach mehr Wohnraum sowie zur Erforderlichkeit von Sanierungsvorhaben zu baulichen Veränderungen am Baubestand bzw. zu Ersatzbauten. Dabei stellt sich die Frage nach einer städtebaulichen Verträglichkeit und städtebaulichen Einfügung von neuen Baukörpern / Bauvorhaben in die Bestandsbebauung.

Die Gemeinde strebt eine siedlungsstrukturell verträgliche, bauliche Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs als wichtiges Ziel an. Dabei soll der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten und wichtige Grünstrukturen erhalten werden. Um für zukünftige Neubauten im Ortskern bzw. bauliche Nachverdichtungen eine städtebauliche Ordnung und Qualität sichern zu können, hat die Gemeinde beschlossen, für den innerörtlichen Bereich den Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und einer Entwicklung, die die verträgliche Einfügung von neuen Baukörpern in die Bestandsbebauung beinhaltet, möglich.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere folgende Belange berücksichtigt werden:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau prägender Bebauung im Innenort sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Gebäude und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Umnutzung und Aufwertung der zum Teil leerstehenden Gebäudesubstanz der landwirtschaftlichen Betriebe,
- die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- Erhalt der Grünflächen und ortsbildprägenden Bäumen im Ortskernbereich: neben den Straßenbäumen, stattlichen Bäumen hinter dem Rathaus und vor dem Pfarrhof prägen vor allem die Grün- und Wasserflächen am Weiherweg, am Lindenberg sowie größere zusammenhängende Grünstrukturen auf Privatgrund das Erscheinungsbild des Ortes. Diese Bereiche gilt es zu erhalten.

Dem Bebauungsplan liegt eine umfassende Vertiefende Untersuchung zugrunde, deren Ergebnisse in die Planung miteinfließen.

1.2 Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 73.770 m² und stellt den Ortskern Pürgens dar. Er wird umgrenzt von Siedlungsflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen.

Pürgen liegt südöstlich der Stadt Landsberg am Lech weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, noch in einem regionalplanerisch relevanten Schutzgebiet. Der Lech mit seinen großzügigen Auenflächen und angrenzenden Grünstrukturen stellt ein wichtiges Schutzgebiet dar, welches sich in ca. 1,5 km Entfernung westlich vom Plangebiet befindet. Im Osten liegt in über 1 km Entfernung ein Waldgebiet, das jedoch keinen Schutzstatus aufweist. Beide Naturräume werden von der Planung nicht beeinträchtigt.



1.3 Rechtsgrundlage und Vorprüfungspflicht

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt aber auch in den §§ 13 und 13a Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pürgen-Mitte I“ soll gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine verträgliche Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen sowie einer Sicherung prägender Strukturen handelt.

Im § 13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Dabei enthält der § 13a BauGB zwei verschiedene Flächenobergrenzen:

1. Beträgt die zulässige Grundfläche bzw. voraussichtlich mögliche Versiegelung weniger als 20.000 m² ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar.
2. Liegt die zulässige Grundfläche bzw. voraussichtlich mögliche Versiegelung zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien nachgewiesen werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pürgen-Mitte I“ hat eine Größe von insgesamt ca. 73.768,6 m² (rd. 7,4 ha); 63.423,7 m² ohne die bereits komplett versiegelten Verkehrsflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf einer Fläche von 56.572,35 m² ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt, womit insg. eine überbaubare Grundstücksfläche von höchstens 28.287 m² im MDW (ca. 2,8 ha) entsteht.

Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² ist die Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB notwendig.

2. ÜBERPRÜFUNG DER KRITERIEN GEM. ANLAGE 2 BAUGB

Die Anlage 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) gibt eine Reihe von Kriterien vor, die im Folgenden geprüft bzw. angewendet werden.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) bzw. erheblich (+)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt;	<p>Das Plangebiet umfasst einen bereits bebauten Siedlungsbereich des Ortes Pürgen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da in diesem Bebauungsplan mit der Festsetzung einer GRZ eine Festlegung mit einer Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen getroffen wird.</p> <p>Das Ausmaß wird nicht als erheblich eingestuft.</p>	(-)
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Die Ziele des LEP Bayern (2018) und des Regionalplans der Region München (RP 14) sind u.a. das Flächensparen und die Innenentwicklung. Diese Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und Dorfgebiet (MD) dar. Da der Ortskern Pürgen den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde darstellt und zudem landwirtschaftliche Nutzungen aufweist, wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) für den Bebauungsplan festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist hinsichtlich seiner Darstellung im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.</p>	(-)
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht eine Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Innenbereichs im Zentrum des Ortes vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung,	(-)

		entsprochen. So soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan wird es gegenüber dem Bestand zwar zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung (Nachverdichtung) kommen; ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist rechtlich nicht vorgegeben. Mit dem Bebauungsplan sind voraussichtlich keine umwelt- bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.	(-)
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, aus denen eine Bedeutung infolge der Aufstellung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.	(-)
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Nachverdichtungen führen dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Ein Wechsel und teilweise Verlust bestehender Grünstrukturen sind ebenfalls möglich. Im Plangebiet sind trotz der Nachverdichtung keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität, die über das gemäß § 13a BauGB zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten. Die Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, werden in Folge der Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.	(-)
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan umfasst vorhandene Siedlungsflächen. Es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art.	(-)
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);	Da der Bebauungsplan eine Nutzungsmischung im Wesentlichen aus Wohnen, Dienstleistung, kleinflächigem Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe	(-)

		<p>vorsieht, sind keine besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar. Es sind weder besondere Anlagen noch der Einsatz besonderer Stoffe und Materialien mit erhöhtem Gefährdungspotenzial für Mensch und Natur vorgesehen.</p> <p>Es sind auch keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder angrenzend bekannt. Nach Umsetzung des Vorhabens fallen im Gebiet nur haushaltstypische bzw. haushaltsähnliche Abfälle an.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.</p>	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplanumfang. Darüberhinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	(-)
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>Das Gebiet ist (mit Ausnahme vereinzelter Baulücken) bereits vollständig bebaut, sodass keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes besteht.</p> <p>Die innerhalb und im unmittelbaren Nahbereich liegenden Bau- und Bodendenkmäler sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt und werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.</p>	(-)
2.6	Folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<p>Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Das Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal“ (8031-471) sowie das FFH-Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ (8131-371) liegen in ca. 1,5 km Entfernung westlich vom Plangebiet. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.</p>	(-)
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	(-)

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	(-)
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Süd“ (LSG-00420.01) liegt in ca. 1,5 km Entfernung westlich vom Plangebiet. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.	(-)
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,	Innerhalb des Bebauungsplans sind keine geschützten Biotope vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich am Ortsrand („Hecken westlich von Pürgen“, „Tümpel östlich von Pürgen“) in ca. 330 m Entfernung zum Plangebiet. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt nicht vor.	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushalts-gesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Trinkwasserschutzgebiet „Teufelsküche“ (2210803160004) liegt in ca. 1 km Entfernung südwestlich vom Plangebiet. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet, welches (mit Ausnahme einzelner Baulücken) vollständig entwickelt und bebaut ist. Der Bebauungsplan dient der Regelung der Nachverdichtung, somit bestehen keine Auswirkungen auf das Plangebiet.	(-)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG,	Raumstrukturell liegt Pürgen im allgemeinen ländlichen Raum des Verdichtungsraums München und südwestlich des Mittelzentrums Landsberg am Lech. Regionalplanerisches Ziel ist es, den ländlichen Raum als eigenständiges, gewachsenes Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsgebiet zu bewahren und weiterzuentwickeln. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, hat eine mögliche Nachverdichtung keine nennenswerten Umweltauswirkungen zur Folge.	(-)
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler	Innerhalb des Plangebiets befinden sich vier Baudenkmäler, welche mittels	(-)

	oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Baulinien in der Planzeichnung erhalten werden, sowie ein Bodendenkmal, das durch die Planung allerdings nicht beeinträchtigt wird. Denkmalensembles oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	
--	--	--	--

3. FAZIT

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplans „Pürgen-Mitte I“ überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Planungsgebietes kann abgeleitet werden, dass durch die hier zu prüfende Maßnahme keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Gemeinde Pürgen wird empfohlen, aufgrund der nicht vorhandenen nachteiligen Umweltauswirkungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und den Bebauungsplan „Pürgen-Mitte I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Ausgefertigt

Pürgen, den 30.09.2024



W. L.

Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister

Planfasser: Büro OPLA



(Dipl. Ing. Werner Dehm)

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG

Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0 Mail: info@opla-augsburg.de

Fax: 0821 / 508 93 78 52 I-net: www.opla-d.de