

## **Gemeinde Pürgen**

# **18. Änderung Flächennutzungsplan**



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

## **Inhaltsverzeichnis:**


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

# Planung: Lenggenfeld




# Zeichenerklärung

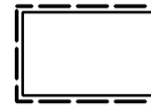
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1):

 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

 Flächen für die Landwirtschaft

3. Sonstige Planzeichen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Der Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

# Bestand: Lenggenfeld



## GEMEINDE PÜRGEN 18. Änderung Flächennutzungsplan Flächennutzungsplan M 1: 5000

### VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 28.11.2023 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... erfolgte am ..... Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... beteiligt.
6. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
7. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... und die Begründung in der Fassung vom ..... festgestellt.

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

8. Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... mit Bescheid vom ..... Nr. Az. .... gem. § 6 BauGB genehmigt.

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

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

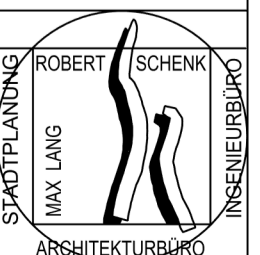
Pürgen, den \_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

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

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

Planfassung vom 07.05.2024 | aufgestellt am ..... | geändert am .....

Architektur- und Ingenieurbüro:  
DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK  
DIPL.ING.TU MAX LANG  
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lenggenfeld  
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



# **GEMEINDE PÜRGEN**



## **BEGRÜNDUNG ZUR 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE PÜRGEN**

**in der Fassung vom 07.05.2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**1.0. Grundlagenermittlung**

**2.0. Informationen zur Flächennutzungsplanänderung**

**3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

**4.0. Umweltprüfung / Umweltbericht**

**5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 28.11.2023 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten, Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-III „Am Wehrbach“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde bereits 17-Mal geändert.

Das Planungsgebiet umfasst einen nördlich des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-II „Am Wehrbach“ gelegenen Bereich von ca. 33.118 qm. Im Erweiterungsbereich soll dem Bedarf der örtlichen Gewerbebetreibenden Rechnung getragen werden. Im Erweiterungsgebiet sollen Bauflächen für 7 Gewerbeobjekte geschaffen werden. Das bestehende Gewerbegebiet ist vollständig bebaut. Derzeit liegen Bewerbungen für alle Bauplätze vor.

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

Das Planungsgebiet ist eben.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Gemeindeeigentum.

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

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

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

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

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

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

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

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 2.0 Informationen zur Flächennutzungsplanänderung:

### 2.1. Lage und Größe des Baugebietes

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

Das Gelände ist eben.

### 2.2. Geltungsbereich

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

### 2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Gewerbegebiet (G)** ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

### 2.4. Maß der baulichen Nutzung

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

#### Baulandberechnung:

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

### 2.5. Bauweise und Gestaltung

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter.

### 2.6. Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zuge hergestellt.

#### Äußere Erschließung:

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

### **Innere Erschließung:**

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

### **Stellplatzbedarf:**

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

### **Wasserversorgung:**

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

### **Abwasserentsorgung:**

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

### **Oberflächenentwässerung:**

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

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

### **Stromversorgung:**

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert. Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

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

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

### **Erneuerbare Energie:**

Im Zuge der Vorentwurfsphase wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Anzahl an Bauparzellen eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll erscheint. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen den einzelnen Bauherrschaften alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik

und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. Die freie Wahl der Gebäudeausrichtung und der Dachneigungen ermöglicht eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen.

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

Die Gemeinde Pürgen gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken und einen geregelten Zuzug ermöglichen.

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

### **4.0 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

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

#### **4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung**

##### **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:**

Das Planungsgebiet liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

Die vorgesehene Eingrünung der Freiflächen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen soll einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Hang gewährleisten. Einzelbäume und Baugruppen tragen innerhalb des bebauten Gebietes erheblich zur Bereicherung des Landschafts- und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Am westlichen Rand des Baugebiets befindet sich im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche eine nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützte Hecke. Aus diesem Grund dürfen im Bereich dieser öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche keine Lager- sowie Baustelleneinrichtungsf lächen entstehen. Die DIN 18920 muss beachtet werden.



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

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Planbereiches noch im weiteren Umgriff. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer entsprechenden qualifizierten Begrünung, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

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

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

**d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Aufgrund der Lage des Baugebietes und der großen Entfernung zur Kirche und sonstige Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Bereich der Planung werden aufgrund der zahlreichen Bestattungsplätze im Umfeld weitere Bodendenkmäler vermutet. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

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

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung, den damit verbundenen Neubauten und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe zusätzliche Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Pürgen sichergestellt.

**f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:**

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen der EnEV ist gewährleistet, dass erneuerbare Energien genutzt werden und Energie generell effizient genutzt wird. Die liberalen Gestaltungsvorgaben ermöglichen es den Bauwerbern energieeffiziente Gebäude mit Dachflächen für eine optimale photovoltaische - und solarthermische Nutzung zu errichten.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung hat nur geringe Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

#### 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

Die Bewertung des Eingriffs durch die Baulandausweisung und die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

#### 5.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen:

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

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

Aufgestellt am 07.05.2024

geändert am .....

Diese Begründung wurde mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.

Pürgen, den .....

.....  
Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro:  
Schenk & Lang

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