

Gemeinde Pürgen

16. Änderung Flächennutzungsplan

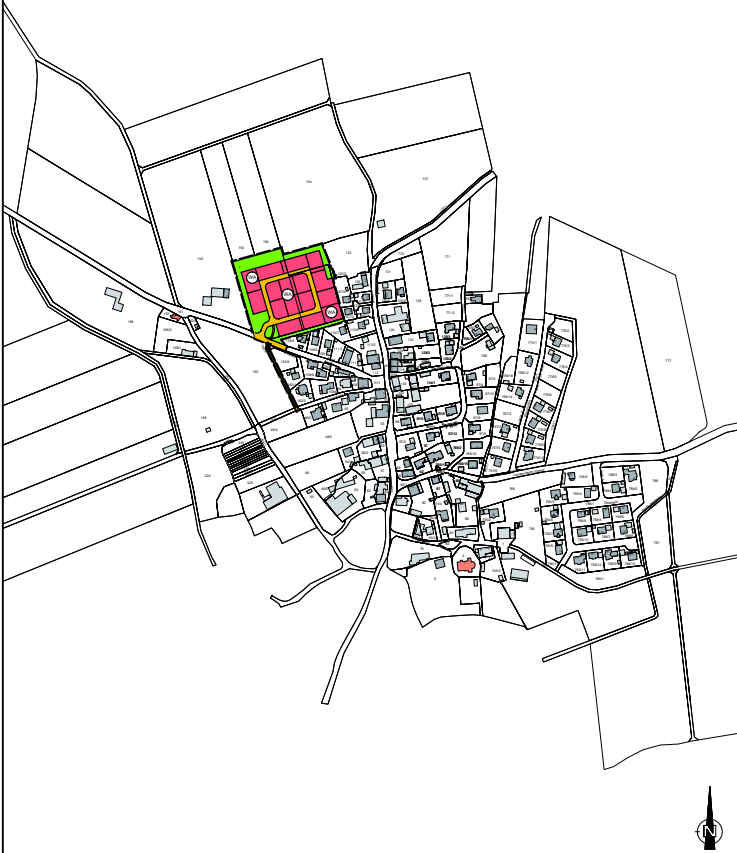


**Gemeinde Pürgen
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Lechler
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen**

Inhaltsverzeichnis:

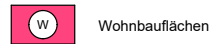
- 1. Flächennutzungsplan**
- 2. Begründung**
- 3. Zusammenfassende Erklärung**

Planung: Ortsteil Stoffen

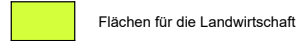


Zeichenerklärung

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



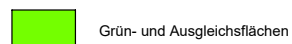
2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a)



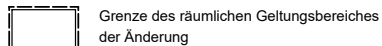
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB):



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

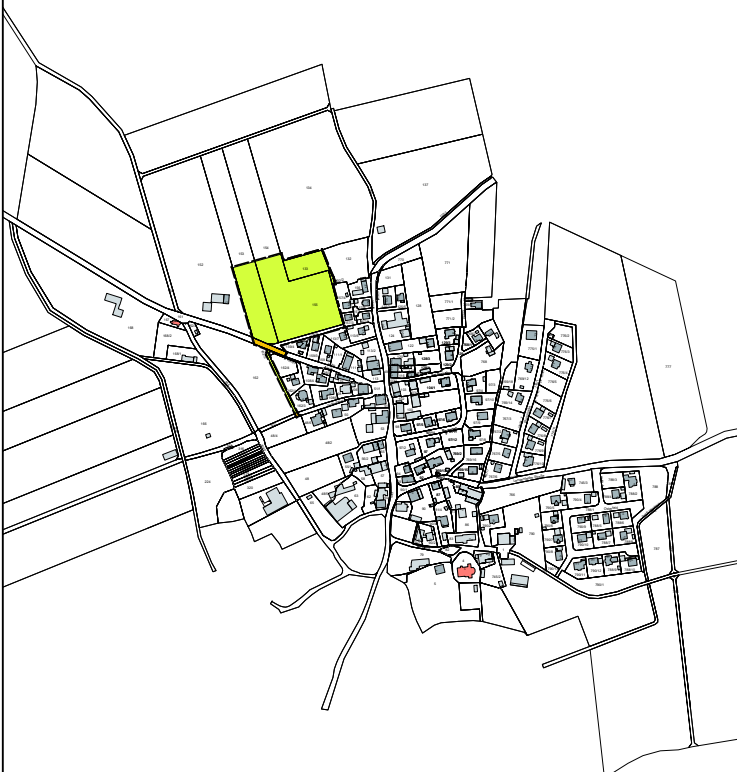


5. Sonstige Planzeichen:



Der Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

Bestand: Ortsteil Stoffen



GEMEINDE PÜRGEN

16. Änderung Flächennutzungsplan
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1: 5000

Aufgestellt, am 13.04.2021

geändert, am 07.12.2021

geändert, am 05.04.2022

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 13.04.2021 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 hat in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 erfolgte am 20.05.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.05.2021 hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.12.2021 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2021 bis zum 08.02.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2021 bis 08.02.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 17.12.2021 hingewiesen.
- Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.04.2022 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 05.04.2022 und die Begründung in der Fassung vom 05.04.2022 festgestellt.

Pürgen, den _____
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 mit Bescheid vom 28.04.2022 Nr. Az. 6100-6 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Landsberg am Lech, den _____
(Siegel)

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

Pürgen, den _____
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 03.06.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich 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.

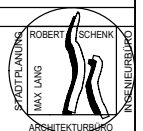
Pürgen, den _____
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

Planfassung vom 05.04.2022

Architektur- und Ingenieurbüro:

Dipl. Ing. FH Robert Schenk
Dipl. Ing. TU Max Lang

Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



GEMEINDE PÜRGEN



BEGRÜNDUNG ZUR 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE PÜRGEN

in der Fassung vom 05.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Grundlagenermittlung

2.0. Informationen zur Flächennutzungsplanänderung

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0. Umweltprüfung / Umweltbericht

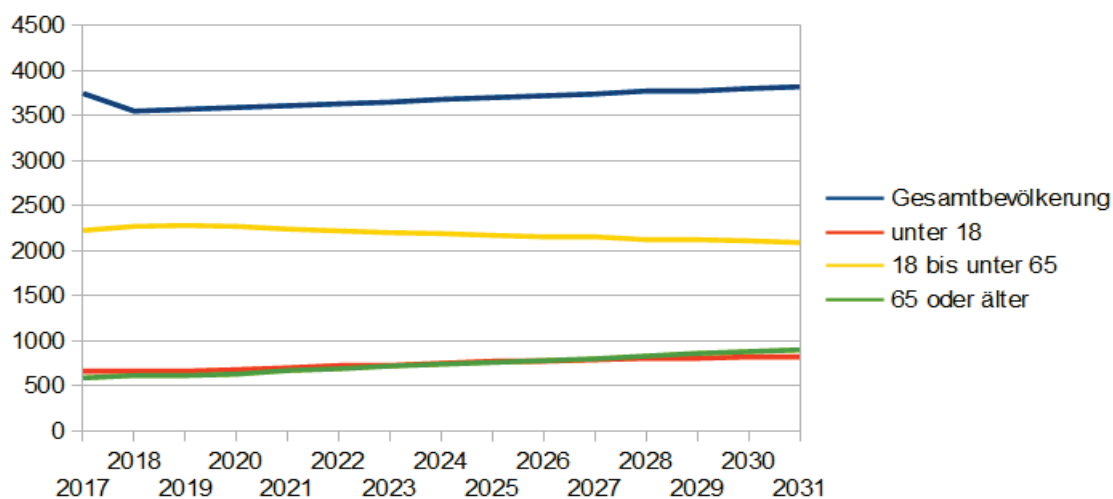
5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen

1.0 Grundlagenermittlung - Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 13.04.2021 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten, Bebauungsplanes für das Gebiet Stoffen „Stoffen West 1“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits 15 Mal geändert.

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

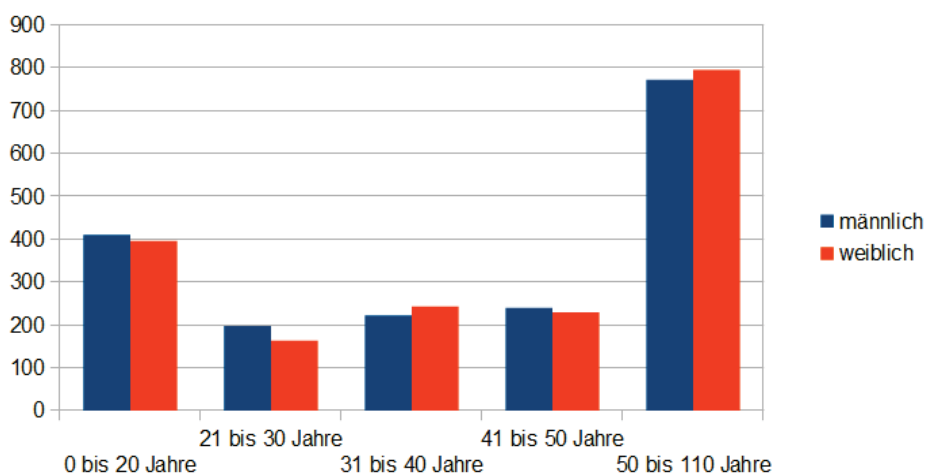


Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2031 der Gemeinde Pürgen

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

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

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



Anzahl weiblicher und männlicher Einwohner der Gemeinde Pürgen nach Altersstruktur

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Pürgen sind wie bereits erwähnt kontinuierlich gestiegen. Eine Zählung vom 04.01.2021 ermittelte eine Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Pürgen von 3564 Einwohnern.

Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 04.01.2021 wie folgt auf:

- 0 bis 20 Jahre: 806 Einwohner
- 21 bis 30 Jahre: 360 Einwohner
- 31 bis 40 Jahre: 465 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre: 469 Einwohner
- 50 bis 110 Jahre: 1567 Einwohner

Resultierend daraus leben in der Gemeinde Pürgen derzeit 1166 Personen unter 30 Jahren. Dies entspricht ca. einem Drittel der Gesamtbevölkerung. Folglich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnraum in den folgenden Jahren steigen wird.

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

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Pürgen entschieden den Planbereich im Rahmen eines Einheimischenmodells zu entwickeln. Ziel ist es eine gute Altersstruktur der Bevölkerung langfristig über Familiengründungen von Einheimischen und einem geregelten Zuzug von auswärtigen jungen Familien sicher zu stellen. Die Grundsätze des LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II G 5.1.1 bis G 5.1.3 werden demnach mit dieser Siedlungsentwicklung erfüllt.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an das bestehende Wohngebiet „Stoffen West – Pitzlinger Straße“ an. Die Hauptverbindungsstraße nach Pitzling (Pitzlinger Straße) liegt im Süden des Baugebietes und wird in das Erschließungskonzept mit einbezogen.

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

Innerhalb der Grenzen der Gemeinde Pürgen befinden derzeit keine geeigneten innerörtlichen, un bebauten Flächen, die Eigentum der Gemeinde sind.

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

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

Die Grundstücke Flur-Nr.: 133; 153; 154 und 155 wurden bis zum Erwerb durch die Gemeinde Pürgen bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0 Informationen zur Flächennutzungsplanänderung:

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Stoffen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,4535 ha.
Das Gelände neigt sich von Osten nach Westen um ca. 4 m.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

Flur Stoffen:

**Flurstück Fl.Nr. 133, 154/1 und 155, zudem Teilbereiche der Flurstücke Fl.Nr. 153, 154, 162 und 162/5 sowie die angrenzenden Straßenraumflächen.
Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.**

2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In der Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche als Wohngebiet festgesetzt. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und den Bauwerbern angepasste Bebauung geschaffen. Es werden 16 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 533 m² und ca. 735 m² ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 15 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird. Nach Fertigstellung ist mit ca. 64 dort wohnenden Einwohnern mit ca. 32 grundschulpflichtigen Kindern zu rechnen.

2.4. Erschließung

Innere Erschließung

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

Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird über die Pitzlinger Straße erreicht. Somit wird eine sehr gute Erreichbarkeit des Ortskerns gewährleistet. Die Anbindung an die überörtliche Infrastruktur (Autobahnen und Bundesstraßen) erfolgt über das umliegende Verkehrsnetz aus Kreis- und Staatsstraßen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Haltestelle für den ÖPNV befindet sich in ca. 350 m an der Ummendorfer Straße. Es wird Landsberg am Lech angefahren. Zusätzlich verkehren Schulbuslinien in Richtung Lengendorf und Dießen/Schondorf.

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

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßen wird in Teilbereichen über Straßeneinläufe und Grundleitungen zu Absetzschächten geleitet und gereinigt und anschließend über Teilsickerrohre im Untergrund versickert.

Stromversorgung

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

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

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

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

Regenerative Energiequellen

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. Auch ist die Bereitschaft der Bauwerber, sich zentrale Lösungen anzuschließen derzeit zu gering und die Lösungen für privat geregelte Systeme (Sole-Wasser, Wasser-Wasser, bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen mit PV-Stromunterstützung) zu ausgereift, um diese bei einem Projekt dieser Größenordnung kostendeckend errichten und betreiben zu können. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen der Bauherrschaft alle

Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. Die Gebäudeausrichtungen und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen. Auf eine Nutzung von fossilen Brennstoffen soll, wenn möglich, verzichtet werden. Die LEP-Grundsätze 6.2.1 (G), LEP 1.31 (G), B V 3.6 und B V 3.1.3. werden somit erfüllt.

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

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

4.0 Umweltbericht

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

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 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.

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 der Flächennutzungsplanänderung werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

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

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

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Aufgrund der Lage des Gebietes und der großen Entfernung zur Kirche und sonstige Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

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

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

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

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

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Der Siedlungsbereich befindet sich in der Wasserschutzgebietszone A3.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

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

4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes:

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**. Die ausgewiesenen Flächen stellen intensiv genutztes Grünland dar und werden demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

Die GR für Gebäude wird im Bebauungsplan auf 150 m² für Einzelhausgrundstücke bzw. auf 80 m² für Doppelhausgrundstücke festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei etwa 0,3.

4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B Feld B I) mit geringer Eingriffsschwere zugewiesen.

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

Die Summe der neuen Nettobauflächen, zuzüglich der neuen Straßenraum- und Gehwegsflächen beträgt 1,1645 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,3493 ha.

Der Ausgleich der derzeit überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet ausgeglichen. Die öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche weist eine Fläche von 0,3867 ha auf. Abzüglich der Fläche für das Regenrückhaltebecken in Höhe von 0,0238 ha, wird eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,3629 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Fläche wird als Flachland-Mähwiese (artenreiches Grünland mit 2-maliger Mahd) angelegt. Die Öko-Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des LFU gemeldet.

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

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

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

4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Pürgen beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung der Flächennutzungsplan-

änderung ergeben, wird die Gemeinde Pürgen geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen:

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

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

Aufgestellt am 13.04.2021
geändert am 07.12.2021
geändert am 05.04.2022

Diese Begründung wurde mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.12.2021 bis 08.02.2022 in der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.

Pürgen, den

.....
Wilfried Lechler, 1. Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang

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

GEMEINDE PÜRGEN:

16. Änderung Flächennutzungsplan Feststellungsfassung 05.04.2022

Zusammenfassende Erklärung

§ 6a Abs. 1 BauGB

„Dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art u. Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 13.04.2021 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Stoffen „Stoffen West 1“ aufgrund der kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in einem detaillierten Umweltbericht beschrieben und bewertet. 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.

Schutzgut	Vorhabensbezogene Auswirkungen	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Boden	Baubedingte Veränderungen des Bodengefüges Überbauung und dauerhafte Versiegelung von Flächen	Die im Bebauungsplan genannten Maßnahmen (Eingrünung) werden umgesetzt Die GR für Gebäude wird im Bebauungsplan auf 150 m ² für Einzelhausgrundstücke bzw. auf 80 m ² für Doppelhausgrundstücke festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei etwa 0,3
Wasser	Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers auf Baugrundstücken Vorgaben zur Ausführung befestigter Flächen
Klima / Luft	Dauerhafte Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung	Das Baugebiet wird von Grünflächen umrahmt,

Arten (Flora u. Fauna) sowie Lebensräume	Verlust u. Beeinträchtigung von (Teil)-Lebensräumen	Es wird eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,3629 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen. Das Baugebiet wird von Grünflächen umrahmt
Kultur- u. Sachgüter	Gefährdung bisher unbekannter Bodendenkmäler durch Überbauung	Hinweise zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bei Auffinden von Bodendenkmälern

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken wurden ausgeräumt.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken betrafen das im Zuge der Flächennutzungsplanänderung geplante Bebauungsgebiet Stoffen West 1. Dies war zum einen die Bebauung an dieser Stelle (eine Verdichtung des Ortskerns wurde angeregt, kann aber nicht umgesetzt werden, da der Gemeinde die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen) und zum anderen die wasserschutzrechtlichen Belange, denen vollumfänglich nachgekommen wird.

Die Abwägung und die Beschlüsse zu den einzelnen Verfahrensschritten wurden mitgeteilt.

Pürgen, den _____

Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister