

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-III „Am Wehrbach“



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

Inhaltsverzeichnis:

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

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“



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

Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 17.06.2025

Änderungen zur Fassung vom 07.05.2024 wurden mit grüner Schrift eingetragen.

Entwurf

Präambel:

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

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

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

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

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

2.3. Nicht zugelassen sind:

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

2.3.2. Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe

2.3.3. Freistehende Wohnhäuser

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

2.3.5. Einzelhandelsbetriebe

3. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

3.2. Es sind höchstens 3 Vollgeschosse erlaubt.

3.3. Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 9.00 m, die Firsthöhe darf höchstens 12,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe wird mit der Schnittlinie Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, bzw. Oberkante der Attika, definiert.

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

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

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

5. Gestaltung (Art. 98 BayBO)

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

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

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

6. Werbeanlagen

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

6.2. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Trauflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Freistehende Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m² sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.

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

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

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

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

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

Es gilt die **zum Zeitpunkt der Genehmigung** aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.

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

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

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

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

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

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

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

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

11. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

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

11.2. Freiflächengestaltung – Bepflanzungsplan

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

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

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

12. Immissionsschutz

12.1. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche [m ²]
	$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)	
Lengenfeld Nord III - TF01	65	50	2.801
Lengenfeld Nord III - TF02	70	55	4.076
Lengenfeld Nord III - TF03	70	55	2.902
Lengenfeld Nord III - TF04	70	55	2.675
Lengenfeld Nord III -	66	51	7.204

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche [m ²]
	L _{EK,T} dB(A)	L _{EK,N} dB(A)	
TF05			
Lengenfeld Nord III - TF06	66	51	2.223
Lengenfeld Nord III - TF07	63	48	2.237

- 12.2. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).
- 12.3. Die Ermittlung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.
- 12.4. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent L_{IK}.
- 12.5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 12.6. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen)

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

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

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

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

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

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

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

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

13.3. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc. zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

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

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

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

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

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

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

Die Mindestpflanzgröße muss Hst, StU 16-18 cm betragen. Die Pflanzungen müssen dauerhaft gepflegt und bei Ausfall ersetzt werden.

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

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

13.7. Entlang der Staatsstraße 2057 sind bis zu einem Abstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand keine Neuanpflanzungen zulässig.

14. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft

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

Hinweise zur Geländegestaltung

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

Hinweise zu Bodendenkmälern

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

Hinweise zur Rückstauenebene der Kanalisation

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

Restrisikohinweis

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

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

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 28.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III“ Am Wehrbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 hat in der Zeit vom 28.01.2025 bis 06.03.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 erfolgte am 13.02.2025. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom 28.01.2025 bis einschließlich 06.03.2025 wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.01.2025 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 17.06.2025 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.0000 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000 gem. § 10 Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den _____
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

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

Pürgen, den _____
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 und die Begründung, in der Fassung vom 00.00.0000 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den _____
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

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

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

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-III „Am Wehrbach“

3. Begründung



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

in der Fassung vom 17.06.2025

Änderungen zur Fassung vom 07.05.2024 wurden mit grüner Schrift eingetragen.

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Anlass und Grundzüge der Planung

2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes

-

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

2.2. Geltungsbereich

2.3. Art der baulichen Nutzung

2.4. Maß der baulichen Nutzung

2.5. Bauweise und Gestaltung

2.6. Erschließung

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0. Umweltbericht

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

4.2. Umweltschützende Belange - Eingriffsregelung

4.3. Monitoring - Überwachung der Umweltauswirkungen

5.0. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

6.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

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

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

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

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

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen eben.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Gemeindeeigentum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0. Festsetzung des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

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

Das Gelände ist eben.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:
Flurnummer 115 Teilfläche, 117, 118 Teilfläche Gemarkung Lengenfeld,
Flurnummer 557 Teilfläche, 580/1 u. 580/3 Gemarkung Ummendorf.
Die Grenze des Baugebietes 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 mit den Gehwegen wird in einem Zuge hergestellt.

Äußere Erschließung:

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

Innere Erschließung:

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

Stellplatzbedarf:

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

Wasserversorgung:

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

Abwasserentsorgung:

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

Oberflächenentwässerung:

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

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

Stromversorgung:

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

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

Erneuerbare Energie:

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

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

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

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

4.0. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

Siehe 1.0.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf die Erweiterungsfläche.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung: Plangebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Auswirkungen: Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT BODEN:

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes. Der Boden besteht aus kiesigen, schwach bindigen Böden und ist gut versickerungsfähig.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage der Gebäude, Straßen und sonstiger befestigter Flächen werden bei einer GRZ von 0,7 für alle befestigten Flächen ca. 70 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die gewerbliche Nutzung können betriebsbedingte Belastungen ebenfalls nicht völlig ausgeschlossen werden, sollten allerdings bei ordnungsgemäßer Betriebsführung nicht vorkommen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

SCHUTZGUT WASSER:

Beschreibung: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich der Wehrbach. Dieser führt nur bei größeren Regenereignissen Wasser und leitet diese in das nördlich gelegene Oberflächenwassersammelbecken. Nachdem kürzlich die Hochwasserfreilegung von Lengenfeld mit der Umgehungsstraße fertiggestellt wurde, hat der Wehrbach als Dorfängergraben an Bedeutung verloren. Dennoch leistet er einen wesentlichen Beitrag zur Ableitung von Oberflächenwasser aus

dem Ortsbereich. Der Grundwasserflurabstand wird mit ca. 2-4 m als gering eingeschätzt. Die kiesigen, schwach bindigen Böden sind als sickerfähig einzustufen.

Auswirkungen: Messbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird selbstverständlich durch Kanalisation und Anschluss an die Kläranlage entsorgt.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)

Beschreibung: Im Hinblick auf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland wird nicht davon ausgegangen, dass dort besonders schützenswerte Lebensräume von Tieren vorhanden sind.

Auswirkungen: Im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Grünland dürften keine größeren Auswirkungen auf vorhandene Lebensräume zu verzeichnen sein.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT LANDSCHAFT:

Beschreibung: Die Erweiterungsfläche ist umgeben von
a) Bestehende Gewerbebebauung im Süden,
b) Freizeitgrundstücke im Osten,
c) Wald im Westen
d) Gehölzstreifen (entlang der Trasse der ehemaligen Zahnradbahn) und Grünland im Süden
Das Erweiterungsgebiet ist somit kaum einsehbar.

Auswirkungen: Die Bebauung stellt eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, obwohl eine störende Fernwirkung nahezu völlig ausgeschlossen werden kann, da die Erweiterungsflächen gut eingebettet sind.
Besonders wichtige Ansichten auf das Ortsbild oder Blickbeziehungen vom Ort in Richtung Alpen o.ä. werden nicht tangiert.
Die Naherholungsfunktion der angrenzenden Fluren wird ebenfalls nicht beeinflusst.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM/ERHOLUNG)

Beschreibung: Die nächstgelegene Wohnbebauung stellen Betriebsleiterwohnungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes oder im Bereich der Aral Tankstelle dar.

Das bestehende Gewerbegebiet hat einen für ländliche Gewerbebetriebe typischen mäßigen Zu- und Abfahrtsverkehr. Außerdem grenzen an den Bereich Freizeitgrundstücke an, deren bauliche Nutzung allerdings nach Kenntnis der Gemeinde nicht genehmigt wurde, sondern lediglich geduldet wird.

Auswirkungen: Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung zu keiner erhöhten Lärmbelastung, auch nicht durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, der über den außerhalb von Lengenfeld gelegenen Kreisverkehr, über die bestehenden Straßen erfolgt. Im Planbereich kommt es zu Immissionen aufgrund der im angrenzenden bzw. im Planbereich neu entstehenden Gewerbebebauung und der angrenzenden Staatsstraße 2057.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung: Das Plangebiet ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Bodendenkmäler sind nicht verzeichnet. Gebäudedenkmalen befinden sich ebenfalls nicht im Einwirkungsbereich.

Auswirkungen: Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Ergebnis: nicht betroffen

WECHSELWIRKUNG DER SCHUTZGÜTER

Durch die Versiegelungen werden die Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Da das Obeflächenwasser vor Ort versickert wird, ist mit keiner Abnahme des Bodenwassergehalts im Untergrund zu rechnen. Mit der Beseitigung der wiesenbedeckten Oberbodenschicht und dem Einbringen von Asphaltflächen und Hausfassaden wird das jetzt vorliegende Freilandklimatop von einem Siedlungsklimatop abgelöst werden.

GESAMTBEDEUTUNG: geringe Bedeutung

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.

Ein Verzicht auf die Planung führt zur Beibehaltung der bestehenden Situation. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der bestehende Mangel an Gewerbegrund bliebe bestehen.

Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1. Vermeidungsmaßnahmen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ, die Vorgabe, dass Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zu verwenden, begrenzt.

4.2. Ausgleich (Planungsbüro Gerhard Suttner)

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021), der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Biotopwertliste und gemäß den Angaben im Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ vom Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang, erhalten mit Nachricht vom 14.11.2024. Zur Bewertung der aktuell auf dem geplanten Gewerbegebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Leitfaden und BayKompV erfolgte eine Geländebegehung am 07.11.2024.

Berechnungsrelevante Angaben im Bebauungsplanentwurf (Stand 14.11.2024):

- GRZ 0,75 (gemittelter Wert)
- Nettobauland inkl. Straßenraumflächen: 27.288 m²
- Öffentliche Grünflächen: 4.084 m²
- Ausgleichsfläche, intern: 1.225 m²

Nettobauland inkl. Straßenraumflächen

Die als Nettobauland oder Straßenraumflächen vorgesehenen Flächen umfassen 27.288 m². Betroffen ist ausschließlich Vegetation, die den intensiv bewirtschafteten Äckern ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei Wertpunkten je m² (WP/m²) entspricht. Die aktuelle Vegetation erscheint zwar wie Grünland, es erfolgte jedoch keine Umwandlung in Dauergrünland. Die Fläche wird somit als Wechselgrünland den intensiv bewirtschafteten Äckern ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei WP/m² zugewiesen.

Damit handelt es sich um einen Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit geringer Bedeutung, für den nach dem Leitfaden (StMB 2021) aus Gründen der Vereinfachung empfohlen wird, einen gemittelten Wert von 3 WP/m² anzusetzen. Der Gemeinde bleibt es aber gemäß Leitfaden (StMB 2021), Seite 15, linke Spalte, 4. Absatz „unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste [...] zurückzugreifen [...]“.

Die uNB verweist im fernmündlichen Gespräch vom 31.01.2025 darauf, dass diese Vorgehensweise grundsätzlich möglich ist. Es sei jedoch nicht möglich, dass eine Gemeinde in einem Fall die Vereinfachung verwendet, in einem anderen Fall jedoch nicht.

Weil sich Bebauungspläne fast immer auf intensiv genutzte Ackerflächen mit 2 WP/m² oder auf Intensivgrünland mit 3 WP/m² erstrecken, empfehle ich der Gemeinde generell die Anwendung der pauschalierenden Vereinfachung zu verzichten und auf das Bewertungsschema der BayKompV mit Biotopwertliste zurückzugreifen.

Kompensationsbedarf Nettobauland:
 $27.288 \text{ m}^2 * \text{GRZ } 0,75 * 2 \text{ WP/m}^2 = 40.932 \text{ WP}$

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen umfassen 4.084 m² und erstrecken sich vorwiegend auf eine Vegetation, die den Intensiv bewirtschafteten Äckern ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei WP/m² entspricht. In einem Teilbereich entlang des Wehrbachs mit einer Fläche von ca. 800 m² entspricht die Vegetation den mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (BNT K122) mit sechs WP/m². Hier finden jedoch keine Veränderungen statt. Die Fläche dient gemeinsam mit den anderen öffentlichen Grünflächen der Eingrünung des Gewerbegebiets.

Öffentliche Grünflächen gehen nicht in die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein. Nach telefonischer Rücksprache mit der uNB vom 30.01.2025 und 31.01.2025 kann in vorliegenden Fall ein Planungsfaktor von 10 % angerechnet werden.

Die Anwendung eines Planungsfaktors in Höhe von 10 % wird aufgrund folgender Vermeidungsmaßnahmen begründet:

- Die Ausweisung der Öffentlichen Grünfläche am Ostrand als Fläche „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)“ umfasst auch das bestehende Feldgehölz im Nordosten. Damit ist es zum Erhalt festgesetzt, was der Vermeidungsmaßnahme „Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume Baumgruppen und Alleen“ entspricht.
- Entlang des am Nordrand verlaufenden Wehrbachs entspricht die Vegetation den mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (BNT K122) mit 6 WP/m². Hier finden keine Veränderungen statt, was eine Vermeidungsmaßnahme darstellt.

Planungsfaktor 10 %: $40.932 \text{ WP} * 0,1 = 4.093 \text{ WP}$

Ergebnis

Aus der Summe des Ausgleichsbedarfs für die Nettobauflächen und für die Straßenraumflächen ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 40.932 WP. Hiervon kann aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von 10 % oder 4.093 WP abgezogen werden, woraus sich ein Ausgleichsbedarf von 36.839 WP ergibt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

- | | |
|---|------------------|
| • Nettobauland inkl. Straßenraumflächen | 40.932 WP |
| • <u>./.</u> Planungsfaktor 10 % | <u>-4.093 WP</u> |
| • Ausgleichsbedarf | 36.839 WP |

Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt teilweise im geplanten Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ und teilweise auf den extern gelegenen Grundstücken mit den Flurnummern 554, Gemarkung Pürgen, und 230, Gemarkung Ummendorf. Die insgesamt erforderlichen 36.839 WP verteilen sich wie folgt:

- im GE (intern): 5.775 WP
- Fl.-Nr. 554, Gemarkung Pürgen: 18.630 WP
- Fl.-Nr. 230, Gemarkung Stoffen: 12.434 WP
- Summe: 36.839 WP

Interner Ausgleich

Am Ostrand des Gewerbegebiets wird auf einer Fläche von insgesamt 1.225 m² ein bestehendes Feldgehölz erweitert. Die Fläche dient der Eingrünung des Gewerbegebiets und leistet einen Beitrag zur Bewältigung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs.

Im Norden befindet sich ein naturnahes Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung (BNT B213) mit 12 WP/m² (Abbildung 1). Es umfasst etwa 400 m² die nicht aufwertbar sind und daher nicht in die Bilanz eingehen. In der südlich anschließenden 825 m² großen Fläche besteht die Ausgangsvegetation aus einem Intensiv bewirtschafteten Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (BNT A11) mit zwei WP/m². Hier wird eine Feldgehölz entwickelt, das sich in Struktur und Ausstattung an dem bestehenden Feldgehölz orientiert. Als vorherrschende Art der Baumschicht ist die Stieleiche (*Quercus robur*) vorgesehen. Die Strauchschicht soll aus Arten der Liguster-Schlehengebüsche entwickelt werden. Entwicklungsziel nach der BayKompV ist damit ein Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung (BNT B213) mit zwölf WP/m². Aufgrund der langen Entwicklungszeit der alten Ausprägung dieses BNT muss hier gemäß der Biotopwertliste zur BayKompV ein Abzug („Timelag“) von drei WP/m² vollzogen werden, woraus sich unter Berücksichtigung des Ausgangs-BNT mit zwei WP/m² eine Aufwertung um sieben WP/m² ergibt.

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



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

Externer Ausgleich Pürgen 554

Der Großteil des 17.347 m² großen Grundstücks mit der Flurnummer 554, Gemarkung Pürgen, ist bereits als Ausgleichsfläche für mehrere Bauvorhaben festgesetzt. Eine 2.700 m² große Teilfläche ist noch keinem Bauvorhaben zugewiesen und steht im Ökokonto der Gemeinde Pürgen als freie Ökokonto-Vorratsfläche mit der Teilflächennummer ÖB-9052-554-6 zur Verfügung.

Die Anrechnung einer Zinsgutschrift für 5 Jahre ergibt sich aus der aktuell laufenden Bearbeitung eines Ökokontos für die Gemeinde Pürgen durch das Planungsbüro Suttner. Im Zwischenbericht 2024 zum ÖKOKONTO DER GEMEINDE PÜRGEN - KATASTER DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND ÖKOKONTO-VORRATSFLÄCHEN ist das Grundstück mit der Flurnummer 554, Gemarkung Pürgen, enthalten. Die noch nicht als Ausgleich genutzte, und somit noch freie Fläche mit 2.700 m² ist dort als Ökokonto-Vorrangfläche nach Baurecht ausgewiesen. Eine Genehmigung dieser Fläche als verzinsbare Ökokontofläche durch das LRA ist nicht erforderlich, weil sie ausschließlich als Ausgleich für Vorhaben nach Bauplanungsrecht vorgesehen ist. Aufbau und Verwaltung des Ökokontos erfolgt hier im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Die Herstellungsmaßnahme zur Aufwertung der Wiese hat gemäß Rücksprache mit der uNB 2020 stattgefunden. Die jährliche Zinsgutschrift von 3 % ist gerechtfertigt.

Die Vegetation der Wiese vor der Inanspruchnahme als Ausgleichsfläche ist nicht konkret bekannt. Ältere Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2003 bis 2015 deuten aufgrund der gleichförmigen Vegetationsstruktur auf eine Nutzung als Intensivwiese. Als Ausgangsvegetation wird daher Intensivgrünland (BNT G11) mit drei WP/m²

angenommen. Im Jahr 2020 wurden auf dem Gesamtgrundstück einschließlich der freien Ökokonto-Vorratsfläche Herstellungsmaßnahmen zur Aufwertung des ökologischen Zustands durchgeführt. Dabei wurde die Wiese in Abstimmung mit der uNB streifenweise gefräst und mit zertifiziertem Regioaatgut neu eingesät. Ergänzend wurde Mähgut von artenreichen Flächen aufgebracht. Die Vegetation hat auf die Herstellungsmaßnahmen positiv reagiert und hat sich von Intensivgrünland (BNT G11) mit drei WP/m² zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland mit Biotopqualität (BNT G212-LR6510) entwickelt, das mit 9 WP/m² bewertet wird. Damit wurde eine Aufwertung um 6 WP/m² bzw. 16.200 WP bezogen auf die 2.700 m² Ökokonto-Vorratsfläche erreicht. Aufgrund der bereits durchgeführten Herstellungsmaßnahme kann mit der Umwandlung der Ökokonto-Vorratsfläche in eine Ausgleichsfläche für des Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ eine jährliche Zinsgutschrift in Höhe von 3 % bzw. 486 WP veranschlagt werden. Die Abbuchung wird voraussichtlich 2025 erfolgen, weshalb Zinsgutschriften für fünf Jahre im Gesamtvolumen von 2.430 WP in die Bilanz eingehen. Es stehen somit auf dem Grundstück 18.630 WP zu Verfügung. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Ökokonto der Gemeinde Pürgen.

Externer Ausgleich auf Grundstück 554, Gemarkung Pürgen:
 $2.700 \text{ m}^2 * 6 \text{ WP/m}^2 = 16.200 \text{ WP} + 2.430 \text{ WP (Verzinsung)} = 18.630 \text{ WP}$

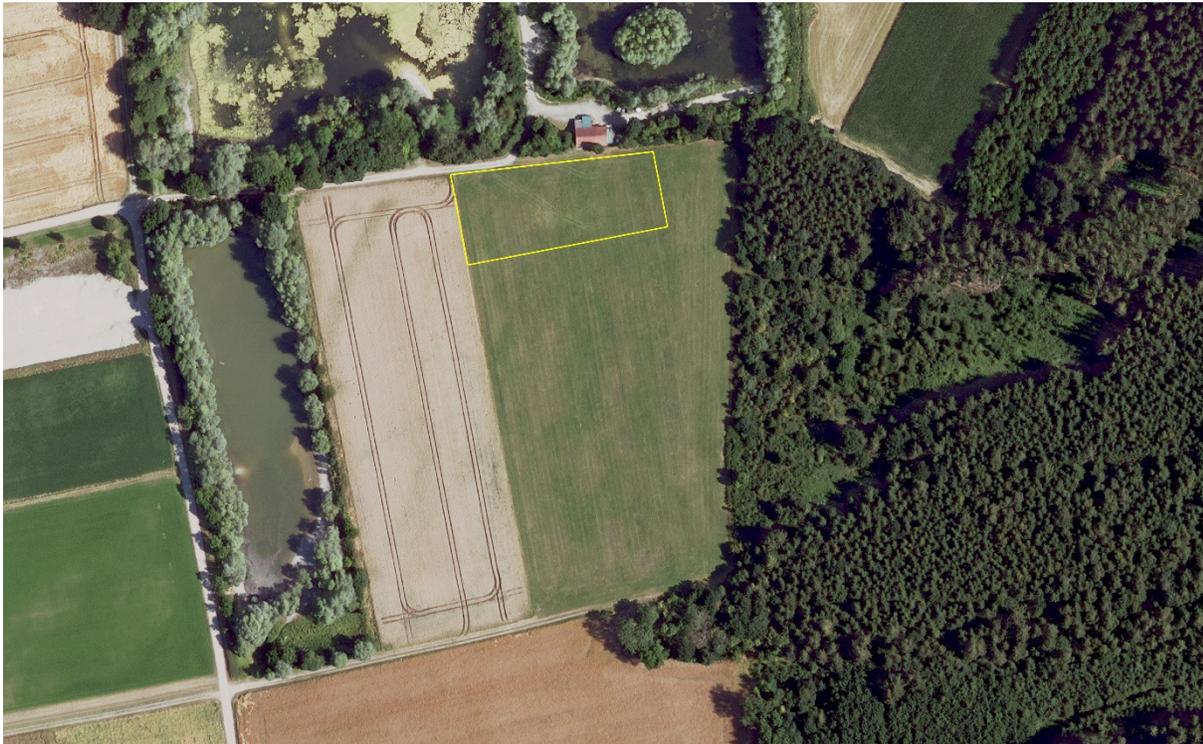


Abbildung 2: Die auf dem Grundstück 554, Gemarkung Pürgen, gelegene, 2.700 m² große Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9052-544-6 (gelbe Randlinie) wird vollständig vom Ökokonto der Gemeinde Pürgen abgebucht und als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ herangezogen. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ummendorf 230

Das 5.235 m² große Grundstück mit der Flurnummer 230, Gemarkung Ummendorf, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pürgen und wird teilweise bereits als Ausgleichsfläche für mehrere Bauvorhaben genutzt. Derzeit ist auf dem Grundstück eine

3.443 m² große Flächen noch keinem Bauvorhaben zugewiesen und steht damit im Ökokonto der Gemeinde Pürgen als freie Ökokonto-Vorratsfläche mit der Teilflächennummer ÖB-9067-230-4 zur Verfügung.

Die Vegetation der Wiese vor Inanspruchnahme als Ausgleichsfläche ist nicht konkret bekannt. Ältere Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2003 bis 2015 deuten aufgrund der gleichförmigen Vegetationsstruktur auf eine Nutzung als Intensivwiese. Als Ausgangsvegetation wird daher Intensivgrünland (BNT G11) angenommen. Die Wiese wurde in den letzten Jahren aufgrund der teilweisen Verwendung als Ausgleichsfläche extensiv bewirtschaftet und hat sich dadurch in Teilbereichen zu einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (BNT G211) mit sechs WP/m² entwickelt. Spezielle Herstellungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fläche im Zusammenhang mit der Verwendung als Ausgleichsfläche sind nicht dokumentiert. Damit ist keine Zinsgutschrift möglich.

Entwicklungsziel auf dem Grundstück ist extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Biotopqualität (BNT G212-LR6510), das mit neun WP/m² bewertet ist. Ausgehend von Intensivgrünland (BNT G11) mit zwei WP/m² ist damit eine Aufwertung um sechs WP/m² zu erreichen. Für die erforderlichen 12.434 WP sind daher 2.072 m² als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Lengenfeld-Norf III „Am Wehrbach“ erforderlich. Die Fläche wird von der Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9067-230-4 abgebucht. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Ökokonto der Gemeinde Pürgen.

Externer Ausgleich auf Grundstück 230, Gemarkung Ummendorf:
 $2.072 \text{ m}^2 * 6 \text{ WP/m}^2 = 12.434 \text{ WP}$



Abbildung 3: Von der 3.443 m² großen Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9067-230-4 auf dem Grundstück 230, Gemarkung Ummendorf, wird eine 2.072 m² große Fläche (gelbe

Randlinie) vom Ökokonto der Gemeinde Pürgen abgebucht und als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord III „Am Wehrbach“ herangezogen. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Alternative Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden aktuell nicht mehr untersucht. Aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht kommt nach Ansicht der Gemeinde Pürgen nur die Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet in Betracht. Zusätzlich befinden sich im Umfeld keine emissionsrechtlichen Konfliktpotenziale. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten die Staatsstraße 2057 mit einem angrenzen Wald und im Norden grenzt ein natürliches Oberflächenwassersammelbecken an. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle dienten Feststellungen vor Ort.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Während des Bauleitplanverfahrens werden die Belange der beteiligten Behörden einzustellen sein. Nach Vorliegen von Baurecht überwacht das Landratsamt Landsberg -Unter Bauaufsichtsbehörde- die Umsetzung der genehmigungspflichtigen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Die Belange des Landschaftsschutzes werden von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech wahrgenommen. Die Belange der Wasserwirtschaft, werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vertreten.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Gewerbegebietserweiterung, die den Bedarf der einheimischen Betriebe decken soll, wurde ein Bereich am Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Umsetzung wird keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands mit sich bringen, die über die ortsübliche und fachlich sachgerechte Verwirklichung eines ländlichen Gewerbegebiets hinausgehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Mittel

Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	Nicht betroffen

Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf den privaten Grünflächen sollen die Eingriffe in Natur- und Landschaft reduziert werden. Der Bebauungsplan sieht auf den privaten Grundstücken einen **Laubbaum je 300 m²** Grundstücksfläche vor.

Auswahl von Bäumen und Gehölzen

=====

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Malus sylvestris	Wildapfel

Sträucher

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

4.3. Monitoring – Überwachung der Umweltauswirkungen

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

5.0. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

5.1. Immissionen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Abhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung von der ACCON GmbH erstellt, in der eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde. Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente L_{EK} für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

Derzeit ist die Festsetzung von Emissionskontingenten auf allen Teilflächen eines Plangebiets umstritten, weil damit möglicherweise nicht alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen möglich sind (Urteil des BVerwG vom 07.12.2017, AZ: 4 CN 7.16). Nach Beschluss vom 29.03.2022 – 2 N 21.184 des bayerischen VGH sind Gewerbegebietsflächen mit Emissionskontingenten von 60 dB(A) tags bzw. 52 dB(A) nachts auskömmlich, um „jeden Gewerbebetrieb“ in einem Gewerbegebiet zu ermöglichen. Diese Werte werden im Tagzeitraum durch alle Flächen überschritten und im Nachtzeitraum durch die Teilflächen 2 bis 4 überschritten.

5.2. Hinweise

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

6.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Pürgen.

Aufgestellt am 07.05.2024
geändert am 17.06.2025
Architektur-und Ingenieurbüro
Schenk & Lang

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

Pürgen, den

.....
Wilfried Lechler, 1.Bürgermeister