Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Stoffen "Stoffen West 1"



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
- 4. Zusammenfassende Erklärung

Die Gemeinde Pürgen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §6 ff Baugsestzbuch (Baudisb), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistate Bayem (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(V)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

(
(MA)	Ξ	Algemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und
E; GR 150 m2 D; GR 160 m2	WH, a.d. Traufe, mind. 2,5 m und max. 6,0 m	Max. zulässige überbaubare Grundflache je Einzelhausgrundstück	Maximal zulässige über Oberkante fe
	FH max. 9,0 m	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhausgrundstück	Firsthöhe gemessen Oberka
AN AND AND AND AND AND AND AND AND AND A	o	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
€		max. 2 Vollgeschosse	

kante fertiger Fussboden EG

Höchstmaß in Meter über NN der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück (OK-FFB-EG) OK 655,92

E+1 WH, a.d. Traufe, mind, 2,5 m und max, 6,0 m FH max, 9,0 m

WA E; GR 150 m2 D; GR 160m2

(a)



Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung

Vorschlag Garagenstellung

Öffentliche Verkehrsfläche

Geh- und Radweg

Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

Öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche. Herstellung gemäß der Begründung

Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.5 der Festsetzungen durch Text)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 3,00 r.B. Verbindliche Massangabe in Metern Sonstige Planzeichen

Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Bestehende Pflanzungen, die die zulässige Höhe im Sichtdreieck überschreiten, sind zu beseitigen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenzer

Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude 300 / 1 Flurstücknummer

Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN Regenwasserkanal Bestand 654.50

--- Regenwasserkanal Neu

Planskizze zur baulichen Nutzung und Gestaltung

DER CON FRINGE, L. NOR DOWNERS
POSTERIOR DE LA PROPERTIE DE L'ANGEL DE L'ANGE

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

GEMEINDE PÜRGEN Bebauungsplan "Stoffen West 1" Teil 1: BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000 Übersichtsplan M 1: 5000

 Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 13.04.2021 die Ausstellung des Bebauungsplans, Stoffen West 1* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsiblich bekanntgemacht. (§ 2.Abs. 1 BauGB). VERFAHRENSVERMERKE

 Z. Die fürzeilige Öfferdichteiebledeligung gemaß (§ 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorenharf des Bebaumgebans in der Fasseng vom 113 UAZ in dröge am 20.0221. Auf die Gelegenhei zur Außerung und Erderung wurde durch erstelliche Beleierminachung am 10.76.2021 infigewesen. 2. Die frühzeitige Beteiligung der Beh
ünden und sonstige Träger diffentlicher Bel
änge gem
ß

ß Abs. 1 Ban
ß

li (16) Zu

Zu

16) Zu

Zu

17) (16) Zu

Zu

19) Z Der Billgungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.12.2021 gefasst.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zaif vom 30.12.2022 (Bentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung mi 7.12.2021 Impgeweisen. 5. Zu dem Ernwurf des Bebauungsplans 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 beleiligt.

Regenrückhaltebecken Schilche im Mittel 653,55 müNN Schilfache ca. 238 m2

7. Wederholung des Verlahrens wegen Veränderungen des Planes (§ da Abs. 3 BauGB), der Billigunge- u. Auslegungs-beschlass zum Äwede der erneulten öffentlichen Auslegung mit der Plantessung und Begündung vom 05.07.2022 wurde ein 00.17.072 gelesse.

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2022 wurden die Behörden und die sanstigen Träger Kölferfinden Belage genaltő § 4 Abs. 2 BauGB in der Zelt vom 15.07.2022 be zum 29.07.2022 beteiligt (§ 4 a Abs. 3 BauGB), erskütztes Verfahren). 9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05 07.2022 wurde mit der Begründung genraß § 3 Abz. 2 Bau-OB in der der Verland in 50.7022 bis 240.7022 der Behard vom 20.7022 bis 240.7022 bis 240.7022 der Behard vom 20.7022 bis 240.7022 bis 240

113/2

10. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gerneinderats vom 02.08.2022 den Bebauungsplan in der Fassung, vom 05.07.2022 und die Begründung in der Fassung vom 05.07.2022 gem. § 10. Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen. 3 Pürgen, den OV OV 2017. Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

11 Austerigung
Austerigung
Austerigung der Intal dieses Bebauungsplanes und seine Festetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und
Schriff mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeindense Pürgen übereinstimmen

Pürgen, den 2010/2 Code Lechler, Erster Bürgermeister (Slegel)

To christichte Bearmacher, big ei Scharbechesse erfelber en 66 DR.2016, No. 18 Bed.5).
Der Belausgegen mit Begrandung wirst est diesem Tega zu ein Düben Diesesbunden in der Germende Verwahlungen. Der Belausgegen mit Begrandung wirst est die der Scharbechen und der dessen halt sall Verlausgehauft geglen. Auch Bed. Per Bed. 2016 der Scharbeche nicht est, Ans. 2 Salt i und 2 sowei Mac Bed. 2018 der die 25 744 und 758 bed. 2018 der der Bedrammachte gelen. Auf 2 sowei Mac Bed. 2018 der die 2574 und 155 Bed. 2018 und die der Bedrammachte gelen. Auf 2 sowei Mac Bed. 2018 und die 16 2018 und die der Bedrammachte gelen. Auf 2 sowei Mac Bed. 2018 und die 2018 und die der Bedrammachte gelen. Auf 2 sowei Mac Bed. 2018 und die 2018 und Pürgen, den Or Od. 1407 (s. 2007). Lechler, Erster Bürgermeister (Slegel).

Architektur- und Ingenieurbüro:

48/4

Bebauungsplan M 1: 1000

168

Übersichtsplan Stoffen M 1: 5000

Dipl. Ing. FH Robert Schenk
Dipl. Ing. TU Max Law.
Tu Wax Law.
Tu Gwerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
TI: G8164 198897-56, Fax: 08196 / 99897-55
His-easiRs: Law.

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Stoffen "Stoffen West 1"



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

Teil 2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 05.07.2022

Präambel:

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

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff, 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festaesetzt.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird je Einzelhausgrundstück auf 150 m² und je Doppelhausgrundstück auf 80 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).
- 2.2. Flächen gemäß § 19 Abs (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ohne Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 80 m² zulässig.
- 2.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 2.5. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,0 m, die Firsthöhe darf höchstens 9,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss betragen. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe wird mit der Schnittlinie Außenfläche der Wand mit der Dachhaut definiert.
- 2.6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 510 m² und bei Doppelhäusern auf 255 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.

Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

- a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung
- b) 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 45 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- 6.2. Garagen müssen mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.
- 6.3. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden
- 6.4. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden.
- 6.5. Grenzgaragen und grenznahe Garagen bis 2,99 m Abstand zur Grundstücksgrenze müssen mit begrünten Flachdächern versehen werden. Diese müssen mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzt und unterhalten werden.
- 6.6. Garagen mit mindestens 3,0 m Abstand zur Grenze dürfen geneigte Dächer aufweisen. Diese müssen dem Dach des Wohngebäudes in Dachneigung, Eindeckung und Farbe entsprechen.
- 6.7. Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

7. Bauliche Gestaltung

- 7.1. Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschoßfussbodens der Gebäude ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück eingetragen. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.
- 7.2. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig. Eingeschossige Anbauten wie Wintergärten, etc., dürfen auch vollverglast ausgeführt werden.
- 7.3. Als Dachform für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer, mit einer Mindestdachneigung von 16 Grad, zugelassen. Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Ausgenommen von den Vorgaben aus der Ziffer 7.3. sind Dächer von eingeschossigen Anbauten, wie Wintergärten.

- 7.4. Bei Gebäuden mit E+1 sind keine Dachaufbauten zulässig.
- 7.5. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- 7.6. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von Erdgeschoßfussboden (OKFFB-EG), sichtbar sind.
- 7.7. Doppelhäuser müssen mit einheitlichen Wandhöhen an der Traufe, der Firsthöhe. Dachneigungen, Dachdeckungen, Farbe der Dacheindeckung, Fassaden- und Fenstergestaltungen in Form und Farbe errichtet werden.

8. Einfriedungen

- 8.1. Zäune sind als Staketenzäune oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1.0 m Höhe auszuführen.
- 8.2. Zaunsockel sind unzulässig.
- 8.3. Einfriedungen müssen mit einem Mindestabstand von 15 cm über Oberkante fertiges Gelände ausgeführt werden.

9. Versorgungsanlagen

- 9.1.Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand 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.
- 9.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten.

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

- 10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 10.2. Im Baugebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine Versickerung möglich. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss in den straßenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen erfolgen:
- a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel (Teilentleerung) und einen Notüberlauf erfolgen.

 b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den von der Gemeinde errichteten Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser muss verwendet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.).

- 10.3. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.
- 10.4. Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.
- a) Pro 300 m2 privater Grundstücksfläche ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten und deren Sorten als Hochstamm:

Feldahorn Acer campestre und die Sorte "Elsrijk" Spitzahorn Acer platanoides und die Sorte "Olmsted"

Hainbuche Carpinus betulus Walnuss Juglans regia Vogelkirsche Prunus avium Traubenkirsche Prunus padus Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia und die Sorte "Edulis" Tilia cordata und die Sorte "Rancho" Winterlinde

oder ein Obstbaum einer heimischen, standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

- b) An den Grundstücksgrenzen der Parzellen der Bauwerber entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher und Beerensträucher zu verwenden.
- 10.5 Die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen.
- 10.6. Bei 1-3 reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von Reihe zu Reihe von 1 m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m einzuhalten. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.
- 10.7. 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 Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

11. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen.

12. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs-, und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Hinweise zum Schmutzwasserkanal:

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Hinweise zum Grundwasser:

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Es werden Keller grundsätzlich als "weiße Wanne" empfohlen.

Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz:

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

Hinweise zu Kabelleitungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen 1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektor einzuhalten.

Hinweise zu Glockengeläut:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die Emissionen, die von der Kirche und Kapelle ausgehen, überwiegend Glockengeläut, im Umfeld der Kirche und der Kapelle zu dulden.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.

Restrisikohinweis:

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird 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 Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Untergrundbeschaffenheit des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles 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 13.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Stoffen West 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 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 13.04.2021 hat in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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.
- 4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.12.2021 gefasst.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans 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.
- 7. Wiederholung des Verfahrens wegen Veränderungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 05.07.2022 wurde am 05.07.2022 gefasst.
- 8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2022 bis zum 29.07.2022 beteiligt (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).
- 9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2022 bis 29.07.2022 öffentlich ausgelegt. (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).

 Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 07.07.2022 hingewiesen.
- 10. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.2022 und die Begründung in der Fassung vom 05.07.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauBG, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den OS. OP. 2022

Lechler, Erster Bürgermeister

11. 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 05 08 2022

Lechler, Erster Bürgermeister



12. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.08.2022 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft 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 05.07.2022 und die Begründung, in der Fassung vom 05.07.2022 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den 05.08. 2072

Lechler, Erster Bürgermeister

Planverfasser

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang

Am Gewerbering 12

86932 Pürgen-Lengenfeld

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

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Stoffen "Stoffen West 1"



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

3. Begründung

in der Fassung vom 05.07.2022

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Anlass und Grundzüge der Planung
- 2.0 Grundsätze 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 sonstige Nutzung der Grundstücke
 - 2.6. Erschließung
 - 2.7. Erneuerbare Energien
- 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 Grünordnung
- 6.0 Kostenschätzung
- 7.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen
- 8.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

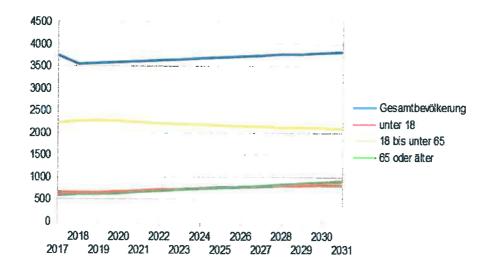
1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 13.04.2021 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Pürgen "Stoffen West 1" beschlossen.

Die Gemeinde Pürgen befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum (Vgl. Strukturkarte LEP Bayern) der Region München (Vgl. LEP Bayern Anhang 4 Regionen). Bis zum Jahr 2030 ist in der Region mit einem Bevölkerungswachstum von rund 10,3% zu rechnen. Dabei profitiert die Region insbesondere von "Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland" (Vgl. LEP Bayern Anlage 1 – Bevölkerungsvorausberechnung).

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.



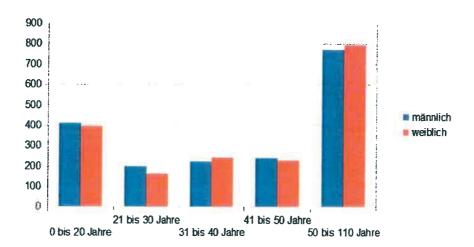
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2031 der Gemeinde Pürgen

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 18jährigen 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 65jährigen 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 Gesamtbevölkerungsanzahl 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 lässt sich ein hoher Bedarf an Bauparzellen für einheimische Familien ableiten. Derzeit liegen der Gemeinde zahlreiche Bewerbungen von einheimischen Bürgerinnen und Bürger für einen Bauplatz vor.

Daher hat sich die Gemeinde Pürgen entschieden, dieses Baugebiet 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 3.3 (G und Z) 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 3.3 (G und Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die neuen Bauflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar.

Innerhalb der Grenzen der Gemeinde Pürgen befinden sich derzeit keine geeigneten innerörtlichen, unbebauten Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, bzw. zum Erwerb zur Verfügung stehen.

Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung unterschiedliche Standorte geprüft, welche sich am Ortsrand befinden. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass derzeit kein besser geeigneter Alternativstandort unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Gesamtentwicklung zur Verfügung steht. (LEP 3.2 (Z))

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. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pürgen wird entsprechend geändert und im Parallelverfahren ausgelegt.

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

2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Stoffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,5888 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. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und den Bauwerbern angepasste Bebauung geschaffen. Es werden 16 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 524 m2 und ca. 735 m2 ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 15 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird bei Einzelhausgrundstücke auf 150 m² und je Doppelhausgrundstück auf 80 m² festgesetzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschosszahl von 2 Vollgeschossen gilt als Obergrenze.

Flächen gemäß § 19 Abs (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ohne Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 80 m² zulässig. Dies soll den Bauwerbern ermöglichen, entsprechende Garagen und Stellplätze mit den dazugehörigen Zufahrten, in der in der Gemeinde Pürgen üblichen Größe, errichten zu können.

Baulandberechnung:

Fläche des Geltungsbereiches	1.5888 ha	
Neue Bauflächen	0.9473 ha	60,99 %
Neue Straßenraumflächen	0.1862 ha	11,98 %
Neue Grün-Ausgleichsflächen	0.3629 ha	23,36 %
Neue Fläche für Regenrückhaltebecken	0.0238 ha	1,50 %
Neue Gehwegsfläche	0.0310 ha	2,00 %
Bestehende Straßenflächen	0.0358 ha	
Neu ausgewiesene Gesamtfläche	1.5530 ha	100,0 %
		=======

2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen unter Berücksichtigung der traditionellen dörflichen Baukultur auch flächensparende Wohnformen zugelassen werden. Im Planbereich sind generell Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Den größten Beitrag zum Flächensparen stellen die zahlreichen kleinen Baugrundstücke (vielfach ca. 524 m²) dar. Die Durchschnittsgröße der vorgesehenen Bauparzellen beträgt 590 m².

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Aufgrund der bestehenden Bauweisen und Bauformen im angrenzenden bereits bestehenden Baugebiet hat sich die Gemeinde entschlossen, ähnliche, jedoch etwas liberalere Festsetzungen festzuschreiben. Mit der Festsetzung der Wandhöhe an der Traufe von mindestens 2,5 m und maximal 6,0 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m über fertigem Fußboden im EG werden die Baukörper definiert.

2.6. Erschließung

Innere Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehen 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. Die Straßen werden in einem Zuge hergestellt.

Im Zuge der Planung wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens, ausgelöst durch das Neubaugebiet Soffen West 1 mit 16 Grundstücken, durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird im Folgenden erläutert. Für die Abschätzung wurde mit einer realistischen Bebauung und der entsprechenden Bewohnerzahl gerechnet. Bei einer Bebauung des Gebiets mit zwölf Einfamilienhäusern, acht Doppelhaushälften und drei Einliegerwohnungen ergibt sich nach den Höchstwerten des Merkblatts der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Verkehrsplanung) eine maximale Bewohnerzahl von 79 Personen. Jeder dieser Bewohner legt täglich maximal vier Wege zurück, wovon 70 % auf den motorisierten Individualverkehr zurück gehen. Dabei ist ein PKW mit mindestens 1,2 Personen besetzt. Daraus resultieren 184 PKW-Fahrten pro Tag durch die Einwohner des Gebietes.

Zusätzlich zum Einwohnerverkehr ist mit einem Verkehrsaufkommen durch Besucher- und Güter-/Lieferverkehr zu rechnen. Die Berechnungen ergeben, dass pro Tag mit jeweils acht Besucher- und Güter/Lieferverkehrfahrten zu rechnen ist. Folglich ergibt sich eine Summe von insgesamt maximal 200 Fahrten pro Tag durch das Planungsgebiet.

Bei allen Wahlmöglichkeiten wurden jeweils die Höchstwerte gemäß Merkblatt der FGSV verwendet. Beim Besetzungsgrad des motorisierten Individualverkehrs wurde der Mindestwert gewählt. Aufgrund der geringen Fläche des Baugebiets wurde keine Verkehrslast durch Binnenverkehr angesetzt. Ebenso wurde kein Beschäftigungsverkehr berücksichtigt, da es sich bei diesem Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Es sind daher keine Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Einzelhandel etc. zu erwarten.

Vereinfacht kann angenommen werden, dass das Quell- und Zielverkehrsaufkommen jeweils 50 % des Gesamtverkehrs entspricht. In der Morgenspitze beträgt der Einwohner-Quell-Verkehr statistisch ca. 15 % des Tagesaufkommens, was etwa 15 Fahrten aus dem Neubaugebiet betrifft, das heißt alle vier Minuten ein zusätzliches Fahrzeug auf der Pitzlinger Straße.

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 Lengenfeld und Dießen/Schondorf.

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 häuslichen Schmutzwässer 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.
Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private 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. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, darf unter Beachtung der in den Festsetzungen durch Text beschriebenen hohen Auflagen das Oberflächenwasser in das zu errichtende Regenrückhaltebecken und anschließend in den gemeindlichen Graben eingeleitet werde.

Die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wurde durch eine Baugrunduntersuchung erkundet, mit dem Ergebnis, dass im Planbereich keine Versickerung möglich ist. Aus diesem Grund wird die Einleitung der Oberflächenwässer unter Auflagen in den neu zu errichtenden gemeindlichen Oberflächenwasserkanal erlaubt und in den Festsetzungen durch Text festgesetzt.

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.

2.7. Erneuerbare Energien

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 zentralen 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 (Z), werden somit erfüllt. Den Bauherren wird empfohlen im Zuge der Gebäudeerrichtung eine PV- oder Solarthermieanlagen zu installieren, bzw. entsprechende Versorgungsschächte für eine spätere Installation vorzusehen.

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. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und dem hierdurch entstehenden Bevölkerungszuwachs muss auch die entsprechende Infrastruktur erweitert werden.

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.

Die vorgesehene Eingrünung der Freiflächen mit Gehölz- und Baumgruppen soll einen harmonischen Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche 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.

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 des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

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

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:
- h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes 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 maximal 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 <u>0,3493 ha.</u>

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 gemeidet.

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

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

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 des Bebauungsplans ergeben, wird die Gemeinde Pürgen geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

5.0 Grünordnung und Artenschutz

Das Baugebiet wird von Grünflächen umrahmt, welche einen Ortsrand ausbilden. Diese Flächen werden seitens der Gemeinde Pürgen mit einer Auswahl von Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste bepflanzt.

Pflanzliste:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Quercus petraeaTraubeneicheQuercus roburStieleicheTilia cordataWinterlindeTilia platyphyllosSommerlindeUlmus carpinifolia (syn. minor)Feldulme

Mittelgroße und Kleine Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Malus sylvestris
Prunus avium
Vogelkirsche
Sorbus aria
Mehlbeere
Sorbus aucuparia
Pyrus communis
Wildbirne

- Sträucher

Amelanchier rotundifolia Echte Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss

Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus laevigata Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Prunus mahaleb Steinweichsel Prunus spinosa Schlehdorn Rosa arvensis Feldrose Rosa canina Hundrose Rosa corvmbifera Heckenrose Rosa glauca Hechtrose Rosa tomentosa **Filzrose**

Rosa vosagiaca (syn. dumalis) Blaugrüne Rose

Salix caprea Salweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Angaben/Empfehlungen zur Pflanzung

Zahl der Pflanzreihen

Reihenabstand

Pflanzenabstand in der Reihe

Pflanzgröße Bäume 1. Ordnung

Pflanzgröße Bäume 2. und 3. Ordnung

Pflanzgröße Sträucher

3 Stk

1 m

2 m

H 3xv. mDb 16-18 cm

v. Heister 100-125 cm

v. Strauch 60-100 cm

Gem. § 40 BnatSchG dürfen seit 01. Januar 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis gepflanzt werden. Die Liste erhält die gebietsheimischen, autochthonen Gehölze, die grundsätzlich für die Anlage einer Hecke in der freien Natur und zur Ortsrandgestaltung verwendet werden können und geeignet sind. Die genannte Pflanzliste ist auf den Standort abgestimmt. Die Gehölze zeigen im Laufe des Jahres einen sichtbaren Blühaspekt, Fruchtschmuck und bilden eine schöne Herbstfärbung aus. Es sollen zehn oder mehr der geeigneten und empfehlenswerten Arten verwendet werden. Dabei ist es sinnvoll die Sträucher gruppenweise und nicht einzeln zu pflanzen. Die Bäume werden einzeln oder in Gruppen von drei Bäumen angeordnet.

Die angegebenen Pflanzengrößen können auch unterschritten werden. Dies hat zur Folge, dass sich die Hecke erst nach längerer Zeit schließt.

Artenschutz:

Die Straßenbeleuchtung sollte zum Schutz von Insekten und Fledermäusen vermieden werden bzw. auf für den Betriebsablauf notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und -zeit beschränkt werden. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sollten nur "insektenfreundliche" Leuchtmittel verwendet werden. "Insektenfreundliche" Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 – 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m2. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt. (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN))

6.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

	Menge	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis	Kosten	Einnahmen
	ca.			ca.	ca.	ca.
6. 1.	Wasserv	ersorgui	ng			
a)	282	? Ifm	Hauptstrang	150,0	0 42.300,0	0
b)	16	Stck	Hausanschlüsse privat	700,0	0 11.200,0	0
c)	2	2 Stck	Hydrant	2.000,0	4.000,0	0
	Summe	Wasserv	ersorgung		57.500,0	0

6.2.	Abwasserentso	rgung			
a)	282 lfm	Hauptsammler	300,00	84.600,00	
b)	16 Stck	Hausanschlüsse privat	2.500,00	40.000,00	
c)	16 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.000,00	16.000,00	
Summe Abwasserentsorgung				140.600,00	

6.3.	Strassen, Wege	, öffentliche Grünflächen			
a)	1862 m²	Fahrbahnen	170,00	316.540,00	
b)	282 m	Entwässerung	100,00	28.200,00	
c)	6 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	30.000,00	
d)	3629 m²	Grünflächen	5,00	18.145,00	
e)	1 psch.	Bepflanzung	26.000,00	26.000,00	
	Summe Strasse	n, Wege, öff. Grünflächen		418.885,00	

Summe Kosten	616.985,00

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

5.4.	Jährliche Unterl	naltungskosten			
a)	1 psch.	Wasserversorgung	1.500,00	1.500,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	2.000,00	2.000,00	
c)	1 psch.	Straßen	2.000,00	2.000,00	
	Summe Unterha	ltungskoste n		5.500,00	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 5.500,00

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

7.0 immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

7.1 Immissionen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind keine individuellen Festsetzungen erforderlich.

7.2 Hinweise

Die im Bebauungsplan und in den Festsetzungen durch Text 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.

8.0 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.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.

Aufgestellt am 13.04.2021 geändert am 07.12.2021 geändert am 05.07.2022

Pürgen, den ..

Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro Schenk & Lang

Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner

GEMEINDE PÜRGEN:

Bebauungsplan Stoffen West 1

Satzungsfassung 05.07.2022

4. Zusammenfassende Erklärung

§ 10a Abs. 1 BauGB

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

Der Bebauungsplan wurde parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pürgen entwickelt.

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	Die im Bebauungsplan genannten Maßnahmen (Eingrünung) werden umgesetzt
	Überbauung und dauerhafte Versiegelung von Flächen	Die GR für Gebäude wird im Bebauungsplan auf 150 m² für Einzelhausgrundstücke bzw. auf 80 m² für Doppelhausgrund- stücke festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei etwa 0,3
Wasser	Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grund- wasserneubildung durch Versiegelung	Ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers auf Bau- grundstücken 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 waren im Wesentlichen folgende: Die von der Regierung von Oberbayern und dem Regionalen Planungsverband geforderte Verdichtung des Ortskerns kann nicht umgesetzt werden, da der Gemeinde die entsprechenden Grundstücke nicht zur Verfügung stehen und die von der Reg.v. OB angeregte maximale Bebauung des neuen Baugebietes entspricht nicht dem dörflichen Charakter. Den wasserschutzrechtlichen Einwendungen seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird vollumfänglich nachgekommen.

Die von der im Zuge der Planungen entstandene Interessensgemeinschaft (IG) eingebrachten Einwendungen wurden dementsprechend behandelt, die Anpassungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es fand eine Abwägung zwischen der von der Regierung von Oberbayern geforderten maximalen Bebauung und der von der IG gewünschten statt. Die von der IG geforderte Geschwindigkeitsreduzierung der Pitzlinger Straße im Bereich des Neubaugebietes wird eingeführt. Der wegen Flächenmangels nicht realisierbare Gehweg entlang der Pitzlinger Straße wird durch die Einrichtung eines Fußweges kompensiert. Dieser Fußweg ermöglicht es den Anwohnern weitestgehend gefahrlos in die restlichen Bereiche von Stoffen zu gelangen. Es werden zwei Baustellenzufahrten eingerichtet, damit die Belastungen der Anwohner während der Bauphase möglichst gering gehalten werden.

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

Pürgen, den W. of 222

Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister