

**Gemeinde Pürgen**

**Bebauungsplan  
„Pürgen West 1- Krippackerweg“**



**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**

**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.

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Mass der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Obergeschoss
E: GR 150 m <sup>2</sup> D: GR 160 m <sup>2</sup>	WH, a.d. Traufe, mind. 2,5 m und max. 6,0 m FH max. 9,0 m	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhausgrundstück Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhausgrundstück	Maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fussboden EG Firsthöhe gemessen Oberkante fertiger Fussboden EG
<b>ED</b>	o	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
<b>II</b>		max. 2 Vollgeschosse	

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

**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

**4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**

- Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.5 der Festsetzungen durch Text)
- Öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche. Herstellung gemäß der Begründung

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 300 / 1** Flurstücknummer
  - Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
  - Höhenlinien mit Höhenangaben ü. NN
  - Regenwasserkanal Bestand
  - Regenwasserkanal Neu
- Planskizze zur baulichen Nutzung und Gestaltung



**Übersichtslageplan M 1: 5000**

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

**GEMEINDE PÜRGEN**  
**Bebauungsplan "Pürgen West 1- Krippackerweg"**  
 Teil 1: BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000  
 Übersichtsplan M 1: 5000  
 Ausgleichsflächenplan M 1: 5000

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Pürgen West 1 - Krippackerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2022 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 25.10.2022 hat in der Zeit vom 10.01.2023 bis 17.02.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 erfolgte am 26.01.2023. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.12.2022 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.07.2023 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
7. 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 ..... wurde am ..... gefasst.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... beteiligt (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren). Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
10. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

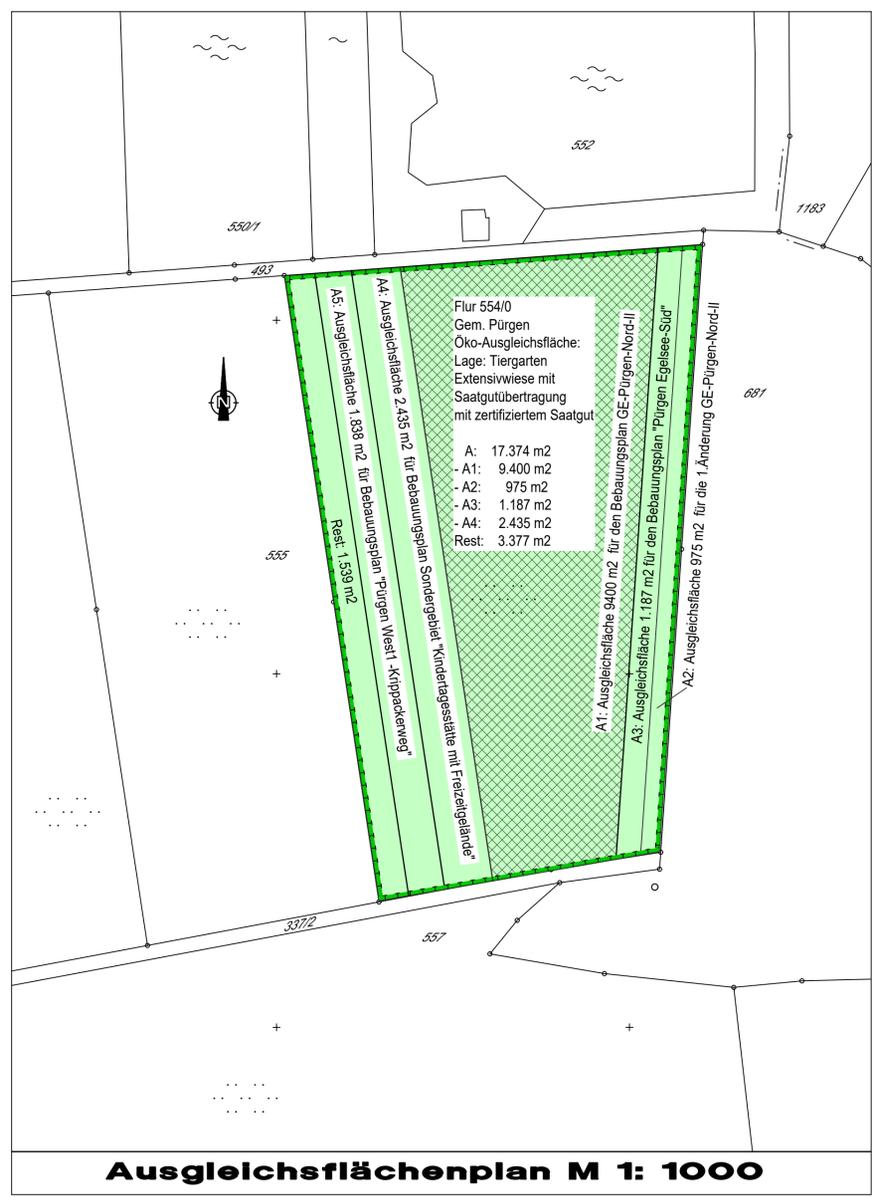
Pürgen, den ..... Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

Pürgen, den ..... Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

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

Pürgen, den ..... Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

Planfassung vom 11.07.2023  
**Architektur- und Ingenieurbüro:**  
 Dipl. Ing. FH Robert Schenk  
 Dipl. Ing. TU Max Lang  
 Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengendorf  
 Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55  
 H/B = 588 / 835 (0,49m<sup>2</sup>)



**Ausgleichsflächenplan M 1: 1000**

## Gemeinde Pürgen

# Bebauungsplan „Pürgen West 1- Krippackerweg“



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 11.07.2023

### 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 festgesetzt.

## 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen, Zuwegungen und nicht überdachte Terrassen wird je Einzelhausgrundstück auf 150 m<sup>2</sup> und je Doppelhaus auf 160 m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

2.2. Nicht überdachte Terrassen sind zusätzlich bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.

2.3. 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 120 m<sup>2</sup> zulässig.

2.4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.6. 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.

2.7. 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 480 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern auf 240 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m<sup>2</sup> 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. Bei Gebäuden mit E+1 sind keine Dachaufbauten zulässig.

7.3. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.4. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von Erdgeschossfussboden (OKFFB-EG), sichtbar sind.

7.5. 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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"
Winterlinde	Tilia cordata und die Sorte "Rancho"

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.

10.8. Stützwände für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Höhenangleichung auf dem Grundstück sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

10.9. Höhenangleichungen durch Stützwände entlang der öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) müssen mit einem Mindestabstand von 3 Metern zu deren Grundstücksgrenzen ausgeführt werden. Stützwände direkt an öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.

## 11. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der

Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA-Lärm für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) um mindestens 6 dB(A) gemäß den Abstandstabellen aus den Merkblättern des LfU (Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen und dem LAI-Merkblatt (Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) unterschreitet. Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sollte der Bauherr vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen lassen.

## 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 und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

### **Hinweise zum Schmutzwasserkanal:**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus Kanalisationen in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen) vorzusehen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. 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 ausgehen, überwiegend Glockengeläut, im Umfeld der Kirche zu dulden.

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

### **Hinweis Bodendenkmäler:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

### **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 potenzielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

## **VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Pürgen West 1-Krippackerweg." beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2022 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 25.10.2022 hat in der Zeit vom 10.01.2023 bis 17.02.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 erfolgte am 26.01.2023. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.12.2022 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.07.2023 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2023 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis zum 00.00.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2023 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2023 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, 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 00.00.2023 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2023 und die Begründung, in der Fassung vom 00.00.2023 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**

**„Pürgen West 1-Krippackerweg“**



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

### **3. Begründung**

**in der Fassung vom 11.07.2023**

# **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**

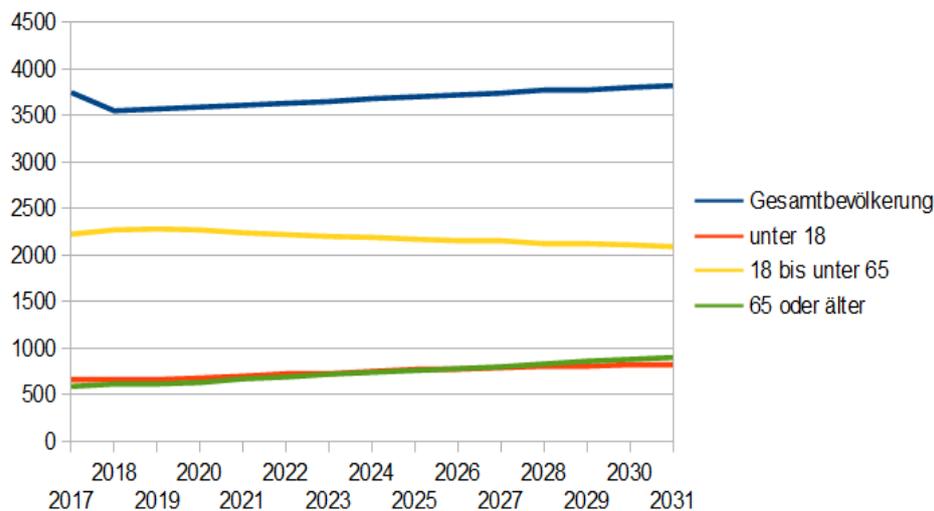
## 1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 04.10.2022 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Pürgen West 1- Krippackerweg“ 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 18-jährigen von 663 Personen auf 820 (+23,7%), sowie ein Zuwachs der über 65-jährigen von 588 Personen auf 900 (+53,1%). Lediglich die Bevölkerungsgruppe der 18 bis 65-jährigen reduziert sich von 2225 (2017) auf 2090 (2031). Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von 6,1%.

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

Einwohner Gemeinde Pürgen

Stand 30.06.2022 (lt. stat. Landesamt):

Einwohnerentwicklung:

Stand:	Einwohner	Prozentuale Entwicklung
31.12.2021	3.606	1,18%
31.12.2020	3.564	0,34%
31.12.2019	3.552	0,11%
31.12.2018	3.548	2,07%
31.12.2017	3.476	0,61%
31.12.2016	3.455	-0,60%
31.12.2015	3.476	0,75%
31.12.2014	3.450	2,53%
31.12.2013	3.365	1,08%
31.12.2012	3.329	-0,33%
31.12.2011	3.340	

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Pers.	Zähler AW	Durchschnitt Pers. pro HH
3644	1247	2,92

Demographiespiegel: Gemeinden, Bevölkerungsentwicklung, Stichtag

Bevölkerungsvorausrechnungen-Demographiespiegel 2023

Gemeinde	Ausgangs-bzw. vorausberechnete Bevölkerung	Bevölkerungsentwicklung (relativ)
	1000	Gegenüber 2019 (%)
Pürgen	3,64	+2,5

(Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022, Stand: 27.10.2022)

Demographiespiegel: Gemeinden, Bevölkerungsentwicklung, Geschlecht, Stichtag

Bevölkerungsvorausrechnungen-Demographiespiegel 2023

Gemeinde	Ausgangs-bzw. vorausberechnete Bevölkerung		
	Insgesamt	männlich	weiblich
	1000	1000	1000
Pürgen	3,64	1,81	1,83

(Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022, Stand: 27.10.2022)

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 in Pürgen 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 bestehende Wohngebiete 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 ortsplannerischen Gesamtentwicklung von Pürgen 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.

Das Grundstück wurde 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 Pürgen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,9831 ha.

Das Gelände neigt sich von Süden nach Norden um ca. 2,5 m.

### **2.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

**Flur Pürgen:**

**Flurstück Fl.Nr. 119**

**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 13 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 627 m<sup>2</sup> 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 Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird bei Einzelhausgrundstücke auf 150 m<sup>2</sup> und je Doppelhausgrundstück auf 160 m<sup>2</sup> 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 120 m<sup>2</sup> 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	0.9831 ha	100,00 %
Neue Bauflächen	0.7001 ha	71,21 %
Neue Straßenraumflächen	0.1829 ha	18,60 %
Neue Grün-Ausgleichsflächen	0.0938 ha	9,54 %

-----		
-----		
Neu ausgewiesene Gesamtfläche	0.9831 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. 533 m<sup>2</sup>) dar. Die Durchschnittsgröße der vorgesehenen Bauparzellen beträgt 592 m<sup>2</sup>.

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 6,5 m und der

maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m über fertigem Fußboden im EG werden die Baukörper definiert.

## **2.6. Erschließung**

### **Innere Erschließung**

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

### **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird über den Krippackerweg erschlossen. Somit wird eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns gewährleistet. Ein Gehweg im nördlichen Bereich zum Ortskern konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. 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 in Richtung Landsberg am Lech und Weilheim befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

### **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, Pflastersteinen, Rasengittersteinen 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 noch zu definierenden unterirdischen Regenrückhalteschächte und anschließend in den gemeindlichen Gräben eingeleitet werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wird derzeit durch eine Baugrunduntersuchung erkundet, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Grabens wird im Zuge des Verfahrens bewertet und nachgewiesen.

### **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 Habitats. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

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

###### **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 Habitats. 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 Baugbeites 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:**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**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 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke bzw. auf 80 m<sup>2</sup> für Doppelhausgrundstücke festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei maximal 0,32.**

#### **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 Straßenraumflächen beträgt 0,8893 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,2668 ha. Die öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche weist eine Fläche von 0,0830 ha auf. Die Fläche im Baugebiet wird als Flachland-Mähwiese (artenreiches Grünland mit 2-maliger Mahd) angelegt. Der fehlende Ausgleich in Höhe von 0,1838 ha wird in der Gemarkung Pürgen auf Flur-Nr.: 554 nachgewiesen. Die gewählte Fläche wird im Bebauungsplan dargestellt.**

**Die ausgewiesene Grünfläche auf Flur-Nr.: 554 wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah als Extensivwiese durch Vorbereitung und einer Saatgutübertragung (zertifiziertes Saatgut) angelegt und künftig ein- bis zweimal im Jahr gemäht. Die Öko-Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des LFU gemeldet.**

**Die Öko-Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des LFU gemeldet.**

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

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 zum westlichen Hang hin durch einen Grünstreifen abgerundet. Dieser dient auch dazu bei evtl. notwendigen Baumpflegemaßnahmen am bestehenden Baumbestand des Hangs Bewegungsfreiheit zu haben. Der Grasweg auf der Nordseite des Baugebietes dient zur Sicherung der Grundleitungen. Wird jedoch bei den Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt. Diese Fläche wird seitens der Gemeinde Pürgen mit einer Auswahl von Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste bepflanzt.

### Pflanzliste:

#### – **Großbäume (Bäume 1. Ordnung)**

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia (syn. minor)	Feldulme

#### – **Mittelgroße und Kleine Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)**

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

#### – **Sträucher**

Amelanchier rotundifolia	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Angaben/Empfehlungen zur Pflanzung

Zahl der Pflanzreihen	3 Stk
Reihenabstand	1 m
Pflanzenabstand in der Reihe	2 m
Pflanzgröße Bäume 1. Ordnung	H 3xv. mDb 16-18 cm
Pflanzgröße Bäume 2. und 3. Ordnung	v. Heister 100-125 cm
Pflanzgröße Sträucher	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/m<sup>2</sup>. 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 ca.	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis ca.	Kosten ca.	Einnahmen ca.
<b>6.1. Wasserversorgung</b>					
a)	344 lfm	Hauptstrang	170,00	58.480,00	
b)	13 Stck	Hausanschlüsse privat	850,00	11.050,00	
c)	2 Stck	Hydrant	2.600,00	5.200,00	
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>74.730,00</b>	

<b>6.2. Abwasserentsorgung</b>					
a)	344 lfm	Hauptsammler	330,00	113.520,00	
b)	13 Stck	Hausanschlüsse privat	2.900,00	37.700,00	
c)	13 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.200,00	15.600,00	
<b>Summe Abwasserentsorgung</b>				<b>166.820,00</b>	

<b>6.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen</b>					
a)	1892 m <sup>2</sup>	Fahrbahnen	170,00	321.640,00	
b)	344 m	Entwässerung	100,00	34.400,00	
c)	6 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	30.000,00	
d)	938 m <sup>2</sup>	Grünflächen	5,00	4.690,00	
e)	1 psch.	Bepflanzung	10.000,00	10.000,00	
<b>Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen</b>				<b>400.730,00</b>	

<b>Summe Kosten</b>				<b>642.280,00</b>	
---------------------	--	--	--	-------------------	--

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

<b>5.4. Jährliche Unterhaltungskosten</b>					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	1.800,00	1.800,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	2.300,00	2.300,00	
c)	1 psch.	Straßen	2.300,00	2.300,00	
<b>Summe Unterhaltungskosten</b>				<b>6.400,00</b>	

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

6.400,00
----------

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 Restrisikohinweise 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 04.10.2022

Pürgen, den .....

.....  
Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro  
Schenk & Lang

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