



GEMEINDE PREM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET

"BETRIEBSGELÄNDE HÖGG"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
Endfassung

02.07.2019
15.10.2019
10.12.2019

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil:

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
WEINSTRASSE 7
86956 SCHONGAU
FON 08861 93377-0
info@architekturbuero-hoerner.de

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.
LINDENSTRASSE 13a
87600 KAUFBEUREN
FON.: 08341 41697
Frank-Krieger@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
3.	Verfahren	5
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	5
4.2	Erschließung	5
4.3	Altlasten	6
4.4	Niederschlagswasserbeseitigung	6
5.	Planungsziel und Planungskonzept	7
5.1	Ortsplanerisches Konzept	7
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.4	Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	7
5.5	Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen	8
5.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Nebengebäude, Einfriedungen	8
5.7	Grünplanung / Naturschutz	8
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	9
6.1	Grundwasser	9
6.2	Altlastenverdachtsflächen	9
6.3	Abwasserentsorgung	9
7.	Immissionsschutz	10
8.	Umweltbericht	
	Der Umweltbericht ist gesondert als Anlage beigefügt.	

1. Planungsanlass

Am 07.08.2018 und am 02.07.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Prem die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Betriebsgelände Högg“ beschlossen.

Grund hierfür war die notwendige Umstrukturierung in Verbindung mit geplanten Baumaßnahmen auf dem bestehenden Betriebsgrundstück.

Das Verfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Prem, mit ca. 880 Einwohnern liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im südwestlichen Randbereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen Ostallgäu und Garmisch - Partenkirchen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Betriebsgelände Högg“ und den damit verbundenen Möglichkeiten einer innerbetrieblichen Modernisierung am historisch gewachsenem Standort, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist in Bezug auf die vorliegende Gewerbegebietsausweisung folgende Aussage auf:

1 Wirtschaftliches Leitbild

1.1 G Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung.

2 Gewerbliche Entwicklung

2.3 Z Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.

1 Siedlungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Betriebsgelände Högg“ werden diese Ziele erreicht.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Prem existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, gen. von der Reg. v. Obb. mit Schreiben vom 06.11.1986, bekanntgemacht am 24.11.1988.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betriebsgelände Högg“ ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet eingetragen.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 5.076,00 m² wobei das eigentliche Betriebsgrundstück eine Flächengröße von ca. 4.830,00 m² aufweist.

Das Planungsgebiet umfasst ein bestehendes Betriebsgelände, das im Laufe der Zeit im nicht überplanten Bereich des Gemeindegebietes gewachsen ist.

Das Gebiet wird im Nordosten, Nordwesten und Südwesten durch Waldflächen und im Südosten durch bestehende Bebauungen (Dorfgebiet) begrenzt.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist von Osten über einen Privatweg mit öffentlicher Widmung erschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung obliegt der LEW. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Bei Neubauten werden diese an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

4.3 Altlasten

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Im Juni 2017 wurde durch die Boden und Grundwasser Allgäu GmbH eine Altlastenerkundung in Teilbereichen des Grundstücks durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Schadstoffe im Untergrund vorhanden sind.

Durch den Eigentümer wurde eine ergänzende orientierte Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde ebenfalls von der Boden und Grundwasser Allgäu GmbH, Projektnummer 033-0319 vom 07.06.2018, durchgeführt und kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass für die Wirkungspfade Boden-Luft, Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Oberflächengewässer keine Gefahr zu besorgen ist.

Die Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind bei den weitergehenden Maßnahmen zu beachten.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Von der Geo-Consult Allgäu GmbH wurde ein Baugrundgutachten, Projekt Nr. G-621218 vom 07.06.2019 erstellt.

Hierbei wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,90 m angetroffen, wobei von einer Korrespondenz des Mühlbachs mit dem Grundwasser auszugehen ist.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten ist im Bereich der Bohrung B4 von einem gut sickerbaren Boden auszugehen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist derzeit folgendes Gesamtkonzept vorgesehen:

Das anfallende Niederschlagswasser im südwestlichen Grundstücksteil wird über belebte Bodenschichten im eingetragenen privaten Grün versickert.

Die nordöstlich gelegenen Flächen werden über ein noch zu berechnendes Regenrückhaltebecken (bestehende Teichanlage) mit Notüberlauf in den Premer Mühlbach eingeleitet. Eine entsprechende Bemessung und Berechnung zur Rigolengröße bzw. des Regenrückhaltebeckens mit entsprechender Dimensionierung des Drosselzulaufs werden im Zuge des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 durchgeführt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Der gesamte Geltungsbereich wird betrieblich durch den Schrotthandel genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein kleineres Büro- sowie ein Lagergebäude.

Die Überplanung des historisch gewachsenen Betriebes soll den Standort sichern, dem Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten festschreiben.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Betriebes handelt

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der Struktur des Dorfgebietes bzw. der geplante und bestehenden Betriebsstruktur (Betriebsleiterwohnung) entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen ausschließt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Baulinien

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Maßgaben festgesetzt.

Auf Grund der gegebenen Situation eines, auf dem bestehenden Grundstück sehr eingeschränkten, Betriebes wurde die GRZ auf das Maximum gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO mit 0,83 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB, erscheint eine möglichst effiziente und kompakte Nutzung des ohnehin schon gestörten Bereichs durchaus sinnvoll.

Durch die erhöhte GRZ kann ein weiterer Flächenverbrauch des Betriebes deutlich minimiert werden und trägt dadurch der Forderung nach sparsamer Flächenversiegelung deutlich Rechnung. Ein Beitrag zum Klimaschutz und Klimaanpassung sowie der Rückhalt von Oberflächenwasser ist der festgeschriebene Anteil von begrünten Flachdächern.

Die eingetragenen Baugrenzen wurden entsprechend den geplanten baulichen Erweiterungsmaßnahmen konzipiert.

Aus Gründen des Schallschutzes wurden entlang der östlichen Grundstücksgrenze Baulinien festgesetzt, um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen. Die dort angegebenen Wandhöhen dienen gleichzeitig auch der Abschirmung zum anliegenden Dorfgebiet.

Die notwendigen Lagerflächen und betriebsbedingten Einrichtungen, wie z.B. Betonmauern, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden um eine ungestörten Betriebsablauf gewährleisten zu können.

5.5 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich werden zwei Vollgeschosse zugelassen um in einer möglichen zweiten Ebene der geplanten Betriebsgebäude weitere Büroeinheiten unterzubringen.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) bezieht sich auf das bestehende natürliche Gelände.

5.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Nebengebäude, Einfriedungen

Die im Textteil unter § 6 aufgeführten gestalterischen Festsetzungen stellen ein Mindestmaß an Regelungsdichte dar und resultieren aus den Anforderungen der Betriebsstruktur.

5.7 Grünplanung / Naturschutz

Grünplanerisches Konzept

Das Betriebsgelände erhält eine Randeingrünung mit einem teils 8 m, teil 3 m und teils 2 m breiten Grünstreifen. Insgesamt wird aus naturschutzfachlichen sowie landschaftsvisuellen Gründen auf naturnahe bzw. natürliche Gestaltung geachtet mit Sukzessionsflächen auf nährstoffärmerem Bodensubstrat im Süden, Westen und Norden und mit heimischen Rankgewächsen im Nord-Osten. Dort sind aufgrund des direkten Angrenzens an die biotopkartierten Gewässerbegleitgehölze des Mühlkanalufers ausschließlich heimische und autochthone Kletterpflanzen zu verwenden, damit diese sich auf den Ufergehölzstreifen ausbreiten können.

Ökologische Ausgleichsflächen

Die derzeitige Nutzung (Lagerflächen, Betriebsgebäude, Fahrflächen) umfasst zu nahezu 100% die gesamte Fläche des Betriebsgrundstücks. Der nördliche Teilbereich ist asphaltiert, ein Teil der südlichen Hälfte ist mit verdichtetem Schotter befestigt.

Die Erschließung erfolgt aus Richtung Osten über das Feuerwehrgrundstück und das Privatgrundstück der Familie Högg sowie über die Mühlkanal-Brücke. Diese Zufahrt ist ebenso wenig eingriffsrelevant wie der Teich in der nord-östlichen Grundstücksecke.

Die derzeitige Nutzungsintensität des Betriebsgeländes entspricht in etwa einer GRZ von über 0,8. Festgesetzt wird die GRZ im gegenständlichen Bauleitplan auf 0,8, was eine geringfügige Reduzierung der Nutzungsintensität bedeutet. Der Grünflächenanteil erhöht sich durch die Randeingrünung der Betriebsfläche. Somit fällt kein Bedarf an ökologischem Ausgleich an.

Artenschutz

Vor Fällung der Fichten ist eine fachlich begleitete Prüfung auf Fledermäuse vorzunehmen.

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss teilweise mit Schichtwasser gerechnet werden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.3 Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

7. Immissionsschutz

Das Unternehmen "Fritz Högg Schrott & Metalle" beabsichtigt im Zuge von Standortoptimierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen u.a. den Neubau einer Umschlaghalle am bestehenden Standort, Schongauer Straße 7, 86984 Prem.

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen aus dem Plangebiet durch Anlagenlärm des künftigen (Gesamt-)Betriebs Rechnung getragen. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm in Verbindung mit den um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten (pauschale Berücksichtigung Vorbelastung schalltechnisch beurteilt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Zur Ausübung der geplanten Tätigkeiten sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, diese sind

1. Errichtung einer dreiseitig geschlossenen Umschlaghalle (flächenbezogene Masse Wände $m' > 10 \text{ kg/m}^2$), mit Verlängerung der Ostwand Richtung Süden als Lückenschluss zum bestehenden Seecontainer-Stapel südlich des Regenrückhaltebeckens, Höhe $H=5,2\text{m}$
2. Errichtung überdachte Regal-Lager als Unterstände o.ä. mit schalltechnisch geschlossener Rückwand (mind. 10 kg/m^2 flächenbezogene Masse) entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Mühlbach
 - a. nördlich der Zufahrt: Länge $L=30\text{m}$ und Höhe $H=5,2\text{m}$
 - b. südlich der Zufahrt/Bürogebäude: Länge $L=40\text{m}$ und Höhe $H=2,6\text{m}$

Unter Berücksichtigung einer potentiellen gewerblichen Vorbelastung in Verbindung mit den hieraus abgeleiteten Planwerten können entsprechende Schallemissionskontingente für den Bebauungsplan "Betriebsgelände Högg" von LEK = 64/40 dB(A) tagsüber/nachts gemäß DIN 45691 festgesetzt werden.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gesondert als Anlage beigefügt.

Prem,

Herbert Sieber
Erster Bürgermeister