

Vollzug der Baugesetze

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Betriebsgelände Högg" Gemeinde Prem

zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und 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.

Ausgangslage:

Ziel und Zweck der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs Högg auf dem Grundstück Fl.Nr. 749/11 der Gemarkung Prem.

Mit Beschluss vom 02.07.2019 hat der Gemeinderat Prem die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Betriebsgelände Högg“ beschlossen.

Das Verfahren wurde im „regulären Verfahren“ durchgeführt.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Betriebsgelände Högg“ ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes gegeben.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

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.

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.

Durch die hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik wurde eine schalltechnische Untersuchung (19038_gu01_v1 vom 10.07.2019) durchgeführt.

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 Regenrückhaltebecken, 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 Schallemissions-kontingente für den Bebauungsplan "Betriebsgelände Högg" von $LEK = 64/40 \text{ dB(A)}$ tagsüber/nachts gemäß DIN 45691 festgesetzt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und TÖB-Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen.

Die randlichen Eingrünungen stellen sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine Aufwertung dar als auch eine kleinklimatische sowie landschaftsvisuelle Qualitätssteigerung.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung und der geplanten Eingrünung lässt sich die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild als unerheblich einstufen.

Ausgleichsflächenbedarf

Die Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist insgesamt als „gering“ (Kategorie I) bzw. unerheblich zu bewerten.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der eingriffsvermeidenden und –minimierenden Maßnahmen sowie des grünordnerischen Konzeptes ist kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 wurde von den Trägern öffentlicher Belange folgende wesentliche Einwendungen vorgetragen:

Die **AllgäuNetz GmbH** weist darauf hin, dass der Bebauungsplan ihre 110 kV-Freileitung H2 Füssen-Lechbruck tangiert und ein Schutzstreifen von 10,50 m eingehalten werden muss. Dies wurde im Plan- sowie im Textteil ergänzt. Der Grundstückseigentümer legte zudem zum nächsten Auslegungsschritt eine mit der AllgäuNetz GmbH abgestimmte Planung vor.

Laut Angaben der **Handwerkskammer für München und Oberbayern** liegt das Betriebsgelände in einem wassersensiblen Bereich. Da es sich bei diesem Betriebsgelände um ein seit Jahren bestehenden Gewerbebetrieb handelt, wird klargestellt, dass der Grundstückseigentümer entsprechende Maßnahmen diesbezüglich vornehmen wird.

Das Sachgebiet **41.2 Technischer Umweltschutz** hat folgende Einwendungen vorgebracht:

„9.5 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind folgende Lärmschutzwände zu errichten:

- Südlich der Betriebszufahrt: mind. 40 m lang und 2,6 m hoch.
- Nördlich der Betriebszufahrt: mind. 30 m lang und 5,2 m hoch.

9.6 Die Lücke zwischen der östlichen Fassade des an der Nordgrenze geplanten Gebäudes und der Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze muss durch eine mind. 5,2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (Containerstapel und / oder Lärmschutzwand) vollständig geschlossen werden.

9.7 Lärmschutzwände sind mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m² auszuführen. Öffnungen sowie Fugen zwischen Wänden und Untergrund sind zu vermeiden.“

Die gewünschten Ergänzungen in Plan- und Textteil wurden gemäß Vorgabe übernommen.

Aufgrund der Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamtes** und der Forderung nach einem 5 m breiten Unterhaltungstreifen am Premer Mühlbach fand zur Klärung am 23.09.2019 ein Ortstermin statt, bei dem einvernehmlich festgelegt wurde, den östlichen Abstand vom bestehenden Mühlbach zur nächstgelegenen Baugrenze mit 3,0 m festzusetzen. Dafür soll der westlich festgesetzte Grünstreifen auf 1,50 m verschmälert werden.

Der Gemeinderat stimmte dem zu und die Änderung wurde übernommen.

Weitere wesentliche Einwendungen oder Anregungen waren nicht eingegangen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Prem hat mit Beschluss vom 15.10.2019 die Planung in der Fassung vom 15.10.2019 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind keine wesentlichen Einwendungen mehr eingegangen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Prem den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Betriebsgelände Högg“ bestehend aus Bebauungsplanzeichnung, Textteil, sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen.

Prem, den 17.12.2019



Herbert Sieber
Erster Bürgermeister

