

Begründung (gem. § 9 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Prem besitzt einen von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal im förmlichen Verfahren geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche und für einen kleinen Teilbereich im Westen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Um das Entwicklungsgebot zu beachten, ist es erforderlich, parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Bauparzellen sollen an Einheimische nach dem Einheimischen Modell vergeben werden.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung erfolgt derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Prem in ihrer Sitzung am 26.05.1998 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Auftrag zur Planausarbeitung wurde der Planungsstelle des Landratsamts Weilheim-Schongau erteilt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt im Norden der Gemeinde Prem. Es ist umgeben von:
im Norden Feuchtfläche, begrenzt durch den Röthenbach,
im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche,
im Süden und Westen von Wohnbaufläche.
Diese Wohnbaufläche ist bereits überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Kniestockbauweise bebaut.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,41 ha. Das Gelände ist eben.
3. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der unmittelbare Umgriff um den Röthenbach mit seiner Bepflanzung liegt bereits außerhalb des Geltungsbereiches.

C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)

Die Gemeinde Prem hat mehrere Bewerber mit einheimischen Bauwilligen. Diese möchten für sich und ihre Familien Einzelhäuser errichten. Um diesen Bedarf zu decken, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Die Sicherung nach dem Einheimischen Modell der Gemeinde Prem wurde bereits vorgenommen. Damit wurde sichergestellt, daß die Bauparzellen ausschließlich einheimischen Bauwerbern zur Verfügung gestellt werden.

Erforderlich wird der Bebauungsplan auch, um im Geltungsbereich Wohnungen mit familiengerechten Zuschnitten zu erreichen. Deshalb soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach oben begrenzt werden. Wegen der Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich kommt eine Bebauung gemäß § 34 BauGB, wegen der fehlenden Flächennutzungsplan-Ausweisung auch eine Bebauung gemäß § 35 BauGB, nicht in Frage. Aus diesem Grunde ist es notwendig, hier Bauleitplanung zu betreiben.

D) Geplante bauliche Nutzung

Die Bebauung soll sich an die bestehende Wohnbebauung anpassen. Dabei soll sowohl die Parzellenstruktur als auch die Größe der Baukörper sowie ihre Höhe berücksichtigt werden. Diese Struktur entspricht, soweit bekannt, auch den Wünschen der künftigen Bauwerber.

Im Geltungsbereich sollen 13 Parzellen zur Bebauung mit Einzelhäusern in Kniestockbauweise (I+D) verplant werden. Als Dachform soll ein Satteldach mit einer relativ flachen Dachneigung festgesetzt werden. Zur Baugestaltung werden Aussagen im Bebauungsplan getroffen. Diese sollen jedoch nur ein Grobraster vorgeben und den Bauherren einen Gestaltungsspielraum geben.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Feldflur sowie zum Röthenbach nach Norden hin zu erreichen, soll das Baugebiet nach Osten durch einen breiten Grünstreifen eingegrünt werden. Die Bepflanzung soll mit heimischen Obst- und Strauchgehölzen sowie einzelnen höherstämmigen Bäumen erfolgen.

Um zu vermeiden, daß einzelne Gebäude bis zur Vollgeschoßgrenze aus dem Gelände ragend erstellt werden, wird für jedes Hauptgebäude die Höhe der Kellerrohdecke festgesetzt. Als Grundlage dient ein Höhenaufmaßplan.

Flächenverteilung:

Nettobauland, einschl. Ortsrandeingrünung	ca.	1,11	ha	(78,72 %)
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	ca.	0,19	ha	(13,48 %)
Private Grünfläche am Röthenbach	ca.	0,11	ha	(7,80 %)
Geltungsbereich	ca.	1,41	ha	(100,00 %)

Einwohner im Geltungsbereich:

13 Bauparzellen mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten = 20 Wohneinheiten x 3 Personen je Wohneinheit ergibt ca. 60 Einwohner im Geltungsbereich.

Dichte

60 Einwohner auf ca. 1,11 ha Nettobauland entsprechen ca. 54 Einwohner/ha (Nettodichte).

E) Naturschutz

Der Eingriff in Natur und Landschaft, verursacht durch das neue Baugebiet, soll auf folgende Weise ausgeglichen werden:

1. Der Röthenbach ist in der Biotopkartierung als wertvoller Lebensraum erfaßt. Er besitzt eine wichtige Bedeutung als Biotopverbundachse zwischen verschiedenen Feuchtlebensräumen. Durch die Bebauung und die Gartengestaltung dürfen daher keine negativen Auswirkungen, z. B. Einlagerung von Aushub oder Veränderung der Hangkante ausgehen. Die Ausgleichsmaßnahme sichert die Erhaltung und Aufwertung des Biotops durch regelmäßige Pflege. Die Maßnahme ist aus dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan abgeleitet.
2. Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung wird durch Pflanzmaßnahmen ebenfalls zum Ausgleich beigetragen.
3. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden einzelne Großbäume gepflanzt. Diese sollen mit dazu beitragen, die Lebensqualität zu verbessern und das Ortsbild zu verschönern.

F) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße (Moorweg) nur unzureichend verkehrsmäßig erschlossen (zu geringe Breite). Es ist deshalb erforderlich, den Angerweg nach Norden durch eine neue Erschließungsstraße mit dem Moorweg zu verbinden. Der Moorweg soll im nördlichen Teilbereich ab dem Wendehammer ausgebaut werden und dann in einen landwirtschaftlichen Fahrweg zur Erschließung der Wiesenflächen weiterlaufen.
2. Die Stromversorgung obliegt dem Stromabnehmerverband Prem.
3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. In seiner Sitzung am 31.08.1999 hat der Gemeinderat beschlossen, eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zu erstellen. Bis ein Anschluß an die Kanalisation möglich ist, muß das Abwasser über Einzelanlagen ohne bakteriologische Nachreinigung beseitigt werden. Nach Fertigstellung der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage ist jedes Hauptgebäude im Geltungsbereich anzuschließen.
5. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.


Aufgestellt:
 Weilheim, 02.07.1998
 Kreisplanungsstelle
 I.A.


 Nadler

Prem,.....
 Gemeinde Prem

Schmidt, 1. Bürgermeister

Geändert: 08.09.1999

I.A.

 Nadler