



Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz am Schlögl“

TEIL I

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan mit einem Grünordnungsplan

Lage:

Flurstücke Nr. 182

Gemarkung Prem

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER

Bearbeiter: Annegret Michler; Marina Nieberle

Datum: 21.03.2023

Ergänzung: 18.07.2023/ 24.10.23



Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	4
1.1	Lage im Gemeindegebiet	4
2	AUSGANGSITUATION	6
2.1	Planungsanlass und Planungsziele	6
2.2	Bestehende bauliche Struktur	6
3	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT	7
3.1	Planungsrechtliche Beurteilung	7
3.2	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Bewertung aus Sicht der Landesplanung	8
3.4	Naturschutzrechtliche Vorgaben	9
4	KONZEPTION	10
4.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
4.2	Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
4.4	Erschließung des Gebietes	12
4.5	Stellplatznachweis	13
4.6	Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen	13
4.7	Brandschutz.....	15
4.8	Stromversorgung	15
4.9	Grundwasser	16
4.10	Wasserversorgung	16
4.11	Niederschlagsabwasserbeseitigung.....	17

4.12	Abwasserentsorgung.....	17
4.12.1	Häusliches Schmutzwasser	17
4.12.2	Gewerbliches Schmutzwasser	17
4.12.3	Niederschlagswasser	18
4.12.4	Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen	18
4.13	Immissionsschutz	19
4.14	Altlasten und Bodenschutz.....	20
4.14.1	Altlasten und Bodenschutz	20
4.14.2	Vorsorgender Bodenschutz	20
4.15	Ergänzende Festsetzungen	21
4.16	Flächengliederung.....	21

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen von Prem. Es ist in Nord-Süd-Richtung ca. 100 m lang und in Ost-West-Richtung ca. 140 m breit. Seine Fläche beträgt etwa 0,8 ha.

Im Süden grenzt das Plangebiet an einen gewerblichen Betrieb zur Holzverarbeitung mit einer Sägmühle, im Osten endet es an der straßenmäßigen Anbindung des Gebietes an die Verbindungsstraße Füssener Straße. Im Westen schließt es der Premer Mühlbach ein. Im Norden grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Lech verläuft unweit westlich des Plangebiets. Seine westliche Ecke ist gerade einmal etwa 60 m vom Ufer des Nebenflusses Lech entfernt.

Die umgebenden Flurstücke sind ausgewiesene landwirtschaftliche Flächen. Das südliche Grundstück ist mit einer gewerblichen Halle, einem Wohnhaus bebaut. Die anderen angrenzenden Grundstücke sind bis auf kleine Schuppen unbebaut.

Das gesamte Gelände ist weitgehend eben und stark durchgrünt.

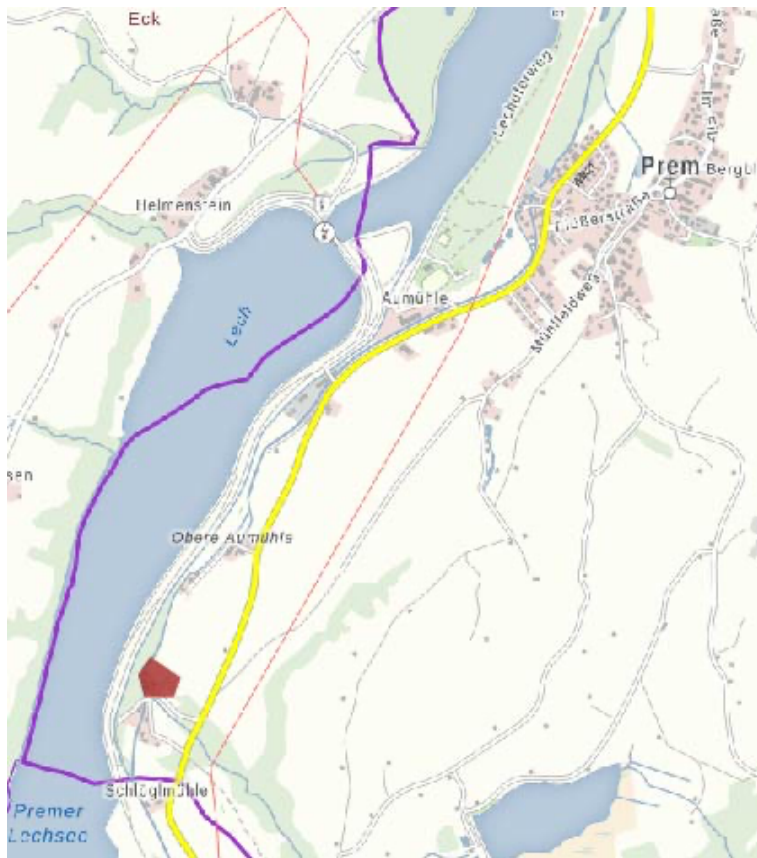


Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 2: Aktuelles Planungsgebiet zur Billigung Juli 2023 (Quelle: Bayernatlas)

Die neue Grundstücksfläche umfasst die Flurnummern 182 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha ist das Gelände mit einem ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude (jetzt Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten) sowie diversen Schuppen bebaut. In der ersten Auslegung war das Planungsgebiet größer und wird aufgrund der Stellungnahmen auf die Flurnummer 182 verkleinert.

2 AUSGANGSITUATION

2.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Prem beabsichtigt, für den seit 2011 ruhenden Campingplatz auf Fl.Nr. 182, Gmkg. Prem, eine Bauleitplanung zu erlassen, um Baurecht für die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen und ein Betriebsleiterwohnhaus in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks zu schaffen. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Camping dargestellt.

Der Gemeinderat hat im Zuge seiner Planungshoheit die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 21.03.2023 beschlossen, dem Antragsteller im Rahmen eines Bebauungsplanes die Nutzung planerisch sicherzustellen.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die bestehenden Gebäude im Außenbereich städtebaulich zu ordnen, die neue notwendige Bebauung für die Nutzung eines Wohnmobilstellplatzes mit Betriebsleiterwohnung zu regulieren und die versiegelten Flächen zu minimieren. Darüber hinaus sollen die zahlreichen Schuppen im Norden am Rande des Planungsgebiet im Zuge des Verfahrens entfernt werden um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

2.2 Bestehende bauliche Struktur

Im Norden des Planareals befinden sich zahlreiche Schuppen. Im

Süden besteht ein Hauptgebäude. Ein Wegesystem sowie eine Zufahrt zu dem Gelände sind gegeben.



Abbildung 3: Umgebung Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

3 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

3.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Es liegt kein Bebauungsplan für das Planungsgebiet vor. Die bisherigen baulichen Anlagen sind im Außenbereich errichtet worden.

3.2 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 11.10.1988 ist der geplante Geltungsbereich als Sondergebiet „Campingplatz“ dargestellt.

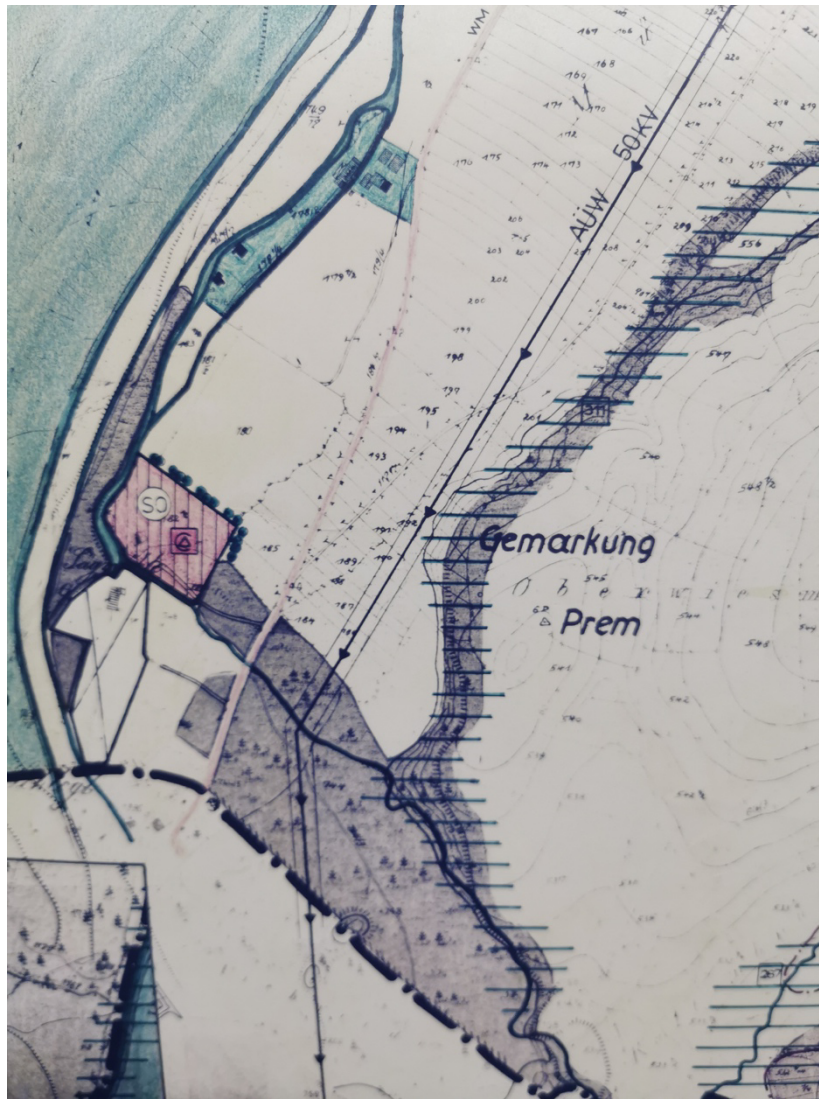


Abbildung 4: Aktueller FNP der Gemeinde Prem

3.3 Bewertung aus Sicht der Landesplanung

„Bei vorliegender Planung, einer Reaktivierung des Campingplatzes, handelt es sich um keine Neuausweisung einer Siedlungsfläche im klassischen Sinne, somit können aus hiesiger Sicht in diesem Bereich grundsätzlich weiterhin bauliche Anlagen errichtet bzw. ein Bebauungsplan aufgestellt werden, die dem Gebietscharakter „Campingplatz“ nicht entgegenstehen. Sollte mit der geplanten Bebauungsplan-Aufstellung jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes einhergehen, bzw. das Sondergebiet erweitert werden, wird der Standort als nicht angebonden gewertet. Ob eine Ausnahme vom Anbindegebot dann einschlägig wäre,

müsste im Vorfeld geprüft werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 Z).

Weiterhin gilt zu beachten, dass nach dem Regionalplan der Region Oberland in der gesamten Region grundsätzlich nur solche Campingplätze errichtet werden sollen, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen (vgl. RP 17 B II 6.2 Z).“ (Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Landesplanung vom 18.05.2022)

3.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Im Planungsbereich befindet sich ein Flachland-Biotop mit der Nummer 8330-0070. Der Hauptbiotoptyp beschreibt sich als Mesophile Gebüsche.

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 G). Auf eine schonende Einbindung der geplanten Maßnahmen in das Landschaftsbild ist daher besonders zu achten. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen und in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 17 B VII 1.2 Z).

In unmittelbarer Umgebung befinden sich darüber hinaus weitere naturschutzrechtlichen Vorgaben wie Flachlandbiotop, FFH-Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet. So befindet sich im Westen entlang des Lechs ein Biotop (BiotopNr. 8330-0069) und im Osten eines mit der Nummer 8330-0071. Der Hauptbiotoptyp liegt hierbei bei Magerrasen und Flachmooren. Im Süden befindet sich ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Unterer Halblech“ (ID: 8330-303) sowie ein Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“ (Nr. OAL-14).

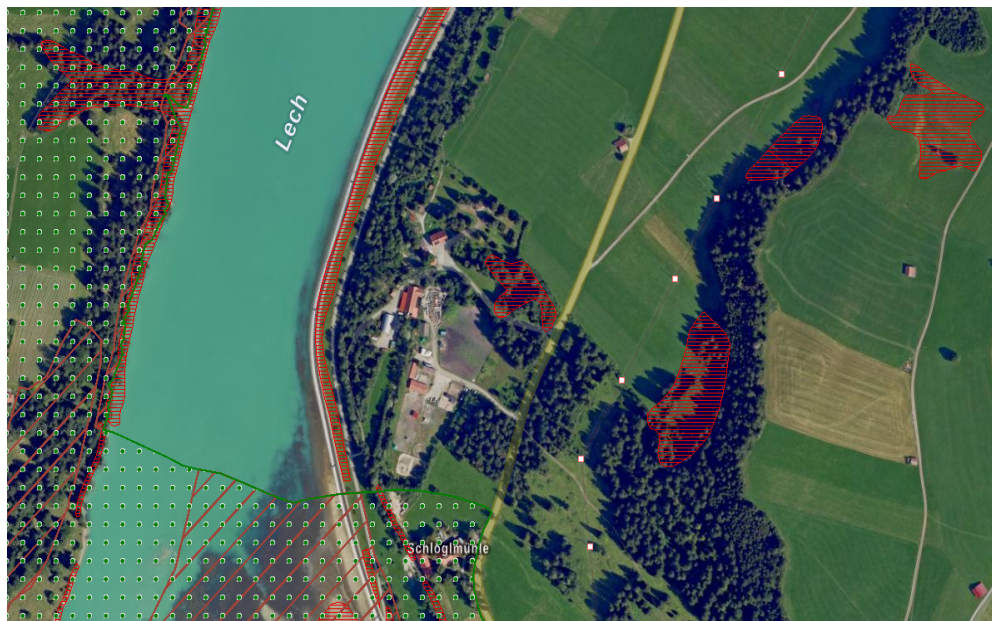


Abbildung 5: Schutzgebiete (rote Schraffur: Biotopkartierung, braune Schraffur: Fauna-Flora-Habitat Gebiet, grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet, Quelle: Bayernatlas)

4 KONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ im Sinne des § 10 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der Festlegung als Wohnmobilstellplatz sind ausschließlich Errichtungen von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätze für selbstfahrende Wohnmobile zulässig. Saison- und Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig. Hier eine nicht abschließende Auflistung möglicher baulicher Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Stellplatzflächen mit Erschließung
- Sanitärgebäude (Toiletten, Duschen, ...)
- Infrastruktureinrichtungen (Wegweiser, Sitzgelegenheiten,

Stromversorgung, ...)

- Schranken
- Müllentsorgung
- Parkautomaten

Der damalige Bauantrag von 1987 hatte bereits planerisch ordnende Maßnahmen integriert, die weiterhin Gültigkeit haben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die beabsichtigte zu entfalten.

Hierbei sind auf den Standplätzen der Wohnmobile keine baulichen Anlagen wie feste Anbauten, Unterbauten, Holzpodeste, Überdachungen aller Art und Einfriedungen mit Zäunen nicht zulässig. Auch separate Anpflanzungen mit standortfremden Ziergehölzen und Blumen ist untersagt.

Innerhalb der Baugrenzen sind im Bestandsgebäude zwei Wohneinheiten und in dem Neubau innerhalb der Baugrenzen neben den sanitären Infrastrukturen eine Wohneinheit für die Betriebsleiter zulässig.

Die Zulässigkeit der Betriebsleiterwohnung ist an die aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) geknüpft, dass der unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) spätestens bei Baubeginn eine beschränkt persönliche notarielle Dienstbarkeit zur Sicherung der Betriebsleiterwohnung vorzulegen ist, die folgenden Mindestinhalt enthalten muss:

„Die Betriebsleiterwohnung auf der Fl.-Nr. 182 der Gemarkung Prem darf nur zum Zwecke des Eigenbedarfs an Wohnraum des Betriebsleiters und der Betriebsleiterin und seiner/ihrer Familienangehörigen genutzt werden. Als Familienangehörige gelten Ehegatten, Lebenspartner, Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, Verwandte in gerader Linie sowie 2. Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und 2. Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder, Pflegeeltern. Die Nutzung für andere Personen ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Weilheim-Schongau möglich.“

Das eigenständige Betriebsleiterhaus ist aufgrund der Betreuung der Wohnmobiltouristen notwendig wie die Registrierung und z. B. ein Kiosk und eine Frühstücksausgabe. Diese Aufgaben können nicht in dem baulichen vorhandenen Bestand untergebracht werden.

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise.

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Fläche des Sondergebietes gebaut werden. Die genaue Verortung der Baugrenzen und Baulinien sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Gebäude ist laut der Festsetzung mit einem Geschoss und mit einem Satteldach auszubilden. Hierbei kann das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss mit Kniestock ausgebildet werden, um eine Belichtung und Nutzung des Dachgeschosses für die Betreiberwohnung zu ermöglichen. Der Kniestock kann hier mit einer Höhe von 1,75 m ausgebildet werden.

4.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Es wird empfohlen, dass nur Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 26 Altgrad zulässig sind. In Ausnahmefällen sind auch untergeordnete andere Dachformen möglich. Dacheinschnitte sollten vermieden werden.

Dachdeckungen sollten in naturroten oder rotbraun getönten Dachziegeln ausgeführt werden. Der Putz sollte mit ruhiger Struktur ausführt und hellgetönt sein. Auch großflächige Holzverkleidungen sind zu empfehlen.

4.4 Erschließung des Gebietes

Das Areal wird durch eine Abzweigung der Verbindungsstraße „Füssener Straße“ von Osten über eine Privatstraße erschlossen. Die Sicherung des Fahrtrechtes ist im Grundbuch eingetragen. Die

Erschließungsfläche „Schlögl“ liegt im Geltungsbereich des aktuellen Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplatz am Schlögl“. Die inneren Fahrwege sind als Kiesfläche mit wassergebundener Kiesdecke auszuführen. Teer oder Pflaster sind unzulässig.



Abbildung 6: Darstellung der privaten Erschließung

4.5 Stellplatznachweis

Die Berechnung der notwendigen Stellplätze der Betriebsleiterwohnung erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Prem. Diese dürfen nur in der dafür festgesetzten Fläche laut Bebauungsplan liegen.

4.6 Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, die der Freiraumnutzung dienen. Für die private Grünflächen und somit das Sondergebiet gibt es Regelungsinhalte im Bebauungsplan bzgl. der Aufschüttung. Geländeänderungen werden auf ein Maß von max. 30 cm beschränkt. Die Rasenfläche ist im jetzigen Zustand zu belassen. Platzbefestigungen sind nicht gestattet.

Um die volle Erhaltung der Uferbegleitung am Mühlbach zu gewährleisten wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das Gebiet verkleinert.

Ein Unterhalt und die nachhaltige Pflege der vorhandenen Bepflanzung muss gewährleistet sein.

Der Wohnmobilstellplatz ist weiter so einzugrünen oder die heimische Begrünung zu erhalten, dass das natürliche Landschaftsbild weder gestört noch verunstaltet wird. Die vorhandene Anzahl der 39 Bäume durch Nummerierung nach Luftbildes Bayern Atlas vom 12.06.2023 ist zu erhalten.

Es sind nur freiwachsende Gehölze zulässig. Hierbei wird auf die Referenzliste für heimische Gehölze im Landkreis Weilheim-Schongau verwiesen. Diese Liste kann auf der Website des Landratsamts unter Bürgerservice -> Formulare und Merkblätter -> „Naturschutz: Liste heimischer Gehölzarten Stand: April 2023“ bezogen werden.



Abbildung 7: Baumpflanzung BayernAtlas, 12.06.2023 mit Nummerierung der Anzahl der Bäume im Geltungsbereich (wird nach Termin mit UNB angepasst)

Die bestehenden Asphaltflächen dürfen nicht vergrößert werden. Weitere Versiegelungen mit Asphalt sind unzulässig. Die Zufahrten

zum neuen Betriebsleiterhaus müssen in wassergebundener Decke ausgeführt werden, um möglichst wenig neue versiegelte Flächen im Außenbereich zu schaffen. Hierbei ist die bereits jetzt vorhandene Trasse als Grundlage für die Einfahrt heranzuziehen.

Flächen, die nicht als Stellplatz, Zufahrt oder Zugang benötigt werden, sind zu begrünen.

4.7 Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes kann durch die Gemeinde Prem über die vorhandene Wasserleitung kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Die gesamte Löschwassermenge, sprich sowohl der Grundschutz als auch ggf. darüber hinaus gehender Objektschutz ist durch den Vorhabensträger selbst sicherzustellen. Wird der Löschwassernachweis über den Nahen Lech erbracht, ist eine geeignete Entnahmestelle zu errichten

Die genauen Anforderungen an Löschwassermenge, -vorhaltung und -entnahmestelle sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Kreisbrandinspektion zu klären.

Die Zufahrt sowie der Zugang zum Wohnmobilstellplatz muss für die Feuerwehr jederzeit möglich sein.

4.8 Stromversorgung

Der Stromversorger ist EBT Halblech. Der Bestandsplan zeigt den Verlauf der Leitungen. Für ca. 7 Stellplätze soll eine Stromversorgung angeboten werden, die anderen werden ohne Strom errichtet.

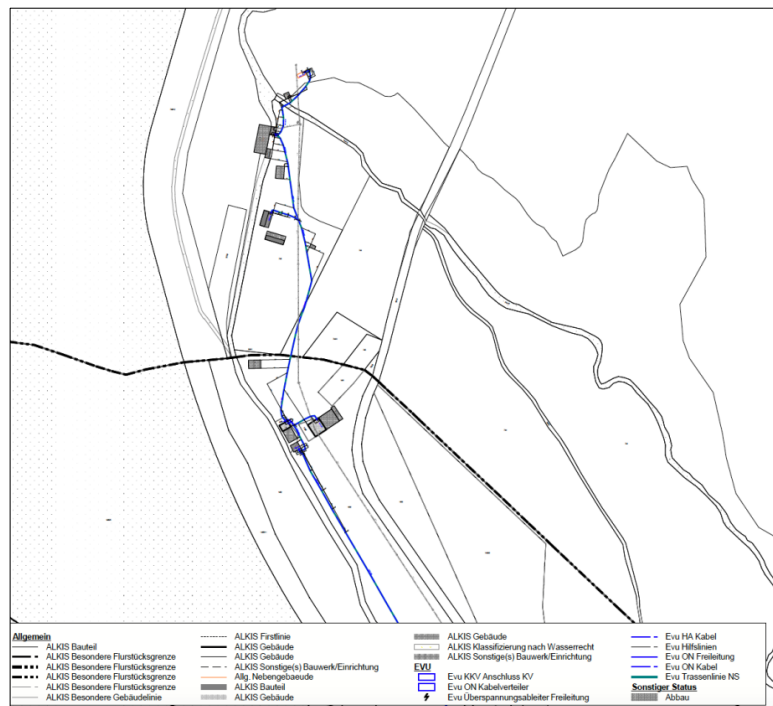


Abbildung 8: Stromleitung (Quelle EBT, 2023)

4.9 Grundwasser

Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Aufgrund der Gewässernähe ist teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

4.10 Wasserversorgung

Eine öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden.

4.11 Niederschlagsabwasserbeseitigung

Die Stellplätze sind unter Verwendung offener Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Kies, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenschicht in den angrenzenden Grünflächen versickert.

Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, um Schäden im Hauseingang durch Starkregenereignisse zu vermeiden.

4.12 Abwasserentsorgung

4.12.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. 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.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

4.12.2 Gewerbliches Schmutzwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine

Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

4.12.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll unter Einhaltung der NWFreiV und der TRENGW über die bewachsene Oberbodenzone flächig versickert werden.

Folgende Festsetzungen sind im Bebauungsplan übernommen worden:

- Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

4.12.4 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge

von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturmflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten.

Die entsprechenden Hinweise sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Plan übernommen:

- Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

4.13 Immissionsschutz

Aus Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen keine Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht.

Von Seiten des Amtes für Landwirtschaft und Forsten wird der Hinweis, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf, eingebracht. Ortsübliche

landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

4.14 Altlasten und Bodenschutz

4.14.1 Altlasten und Bodenschutz

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

Sollten bei den 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).

4.14.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu beachten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

4.15 Ergänzende Festsetzungen

Grundsätzlich sollte versucht werden, bestehende Grünstrukturen, zu erhalten und den Baumbestand im Zuge des Klimawandels zu schützen und ggf. aufzuforsten.

4.16 Flächengliederung

Stellplatzflächen für Wohnmobile im Geltungsbereich	ca. 4.000 m ²
Fläche für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung	ca. 160 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans:	ca. 7.855 m ² , ca. 0,8 ha

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)	5
Abbildung 2: Aktuelles Planungsgebiet zur Billigung Juli 2023 (Quelle: Bayernatlas).....	5
Abbildung 3: Umgebung Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)	7
Abbildung 4: Aktueller FNP der Gemeinde Prem	8
Abbildung 5: Schutzgebiete (rote Schraffur: Biotopkartierung, braune Schraffur: Fauna-Flora-Habitat Gebiet, grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet, Quelle: Bayernatlas)	10
Abbildung 6: Darstellung der privaten Erschließung	13
Abbildung 7: Baumpflanzung BayernAtlas, 12.06.2023 mit Nummerierung der Anzahl der Bäume im Geltungsbereich (wird nach Termin mit UNB angepasst)	14
Abbildung 8: Stromleitung (Quelle EBT, 2023).....	16