



Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz am Schlögl“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gemäß § 10 a BauGB

Lage:

Flurstücke Nr. 182

Gemarkung Prem

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER

Bearbeiter: Veronika Knogl

Datum: 10.12.2023



Inhaltsverzeichnis

- 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG3
- 2 VERFAHRENSABLAUF4
- 3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND
BEHÖRDENBETEILIGUNG5
 - 3.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit5
 - 3.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung
der Öffentlichkeit7
- 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE8
- 5 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSALTERNATIVEN9
- 6 FAZIT9

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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 VERFAHRENSABLAUF

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplatz am Schlögl“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.03.2023 getroffen und am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gegeben.

Das Verfahren wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt.

Vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls vom 11.04.2023 bis 12.05.2023.

In der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Prem am 18.07.2023 wurden der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs getroffen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB wurde in der Zeit vom 08.08.2023 bis 11.09.2023 durchgeführt.

Am 24.10.2023 wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Prem die formelle Überprüfung der eingegangenen Rückmeldungen von relevanten Behörden, anderen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Rückmeldungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung von Trägern und Behörden führten lediglich zu redaktionellen Anpassungen des Bebauungsplans. Es war nicht erforderlich, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Bau GB vorzunehmen.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Prem am 24.10.2023 als Satzung beschlossen und durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 29.12.2023 rechtskräftig.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

3.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Themen der frühzeitigen Beteiligung waren insbesondere:

- **Gewässerunterhaltung:** Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Weilheim weist daraufhin, dass die Gewässerunterhaltung gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers umfasst, was in diesem Fall den Premer Mühlbach betrifft. Da hierzu die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit zählen, sind daher 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Premer Mühlbach auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen. Der Geltungsbereich wird folglich im Bereich des Mühlbaches verkleinert. Eine Aufnahme der Festsetzung ist nicht notwendig, da der Bereich nicht tangiert wird.
- **Überflutung infolge von Starkregen:** Neben der Gewässerunterhaltung weist das WWA Weilheim daraufhin vorsorgliche Festsetzungen zum Schutz vor den Folgen von Überflutungen zu übernehmen. Darunter fallen Hinweise zur Freihaltung von gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden, Schutzvorkehrungen in tiefliegenden Räumen, wasserdichte Kellerfenster und -türen mit Aufkantungen sowie Festsetzungen zur Rohfußbodenkante des Erdgeschosses der Gebäude auf mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände. Empfohlen wurde darüber hinaus der Abschluss einer Elementarschadensversicherung und eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände. Den Stellungnahmen des WWA Weilheims sowie des

Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet 41.4 Wasserrecht wurden somit in der Bauleitplanung Rechnung getragen.

- **Grundwasser:** Das WWA Weilheim gibt bekannt, dass aufgrund der Gewässernähe teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. In die textliche Festsetzung wird aufgrund dessen die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation verboten. Der Hinweis wird festgehalten, sobald bauliche Maßnahmen geplant sind, die in das Grundwasser eingreifen, rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- **Altlasten und Bodenschutz:** Nach der Stellungnahme des WWA Weilheims sowie des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Abteilung Umweltschutzverwaltung zum Thema Altlasten und Bodenschutz werden textliche Hinweise hierzu ergänzt.
- **Abwasserentsorgung:** In der Stellungnahme des WWA Weilheims wird Bezug auf häusliches und gewerbliches Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser genommen. Daraufhin werden textliche Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen und zum Umgang von gering verschmutztem Niederschlagswasser getätigt. Ersteres wurde ebenfalls von dem Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Weiheim-Schongau gefordert. Ein textlicher Hinweis zur Versickerung des Wassers wird ebenfalls festgehalten. Zu den genannten Punkten äußerte sich ebenfalls das Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 41.4 Wasserrecht.
- **Bauleitplanung:** Nach Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Weiheim-Schongau, Abteilung Bauleitplanung wird das Sondergebiet anstelle des § 11 BauNVO nach § 10 BauNVO gewertet. In den textlichen

Festsetzungen wird die Zulässigkeit der Betriebsleiterwohnung genauer definiert. Darüber hinaus werden Flächenangaben aus dem Bebauungsplan entfernt und die Bezugspunkte der Höhen werden bei allen Baufenstern ergänzt.

- **Grünordnung:** Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege wird zur Sicherung der Bestandsbepflanzung an der aktuell vorhandene Anzahl der Bäume im Bebauungsplan festgehalten und um den Begriff heimische Bepflanzung ergänzt. Darüber hinaus wird der Bereich des ehemals geplanten Heizhauses verkleinert, die Zufahrt zum vorhandenen Wohnhaus im Plan ergänzt und das Planzeichen „grüne Fläche mit Punkten“ in die Legende eingearbeitet.
- **Naturschutz:** Die Lage des Biotops 8330-0070 im südöstlichen Geltungsbereich wurde nach Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege ergänzt. Darüber hinaus wurde der Umweltbericht umfassend ergänzt.
- **Landwirtschaft:** Ein textlicher Hinweis zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen des Geltungsbereiches wurde nach der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB ergänzt.
- **Forst:** Aufgrund des Laubbaumbestandes auf dem Flurstück mit der Nummer 749/22 sowie dessen Lage außerhalb der im FNP festgesetzten Sondergebietes „Campen“ wird das Flurstück aus dem Geltungsbereich genommen.

3.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die einzigen redaktionellen Anpassung wurden zu folgendem Thema getätigt:

- **Grünordnung:** Hinweise zur Grünordnung, wie beispielsweise eine Pflanzenliste mit heimischen Gehölzen

wurden, soweit noch nicht enthalten, ergänzt. Die Zahl der kartierten Bäume wird in der Festsetzung von 39 auf 39 Stück korrigiert.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Berücksichtigung der Umweltaspekte erfolgte anhand des Umweltberichtes, welcher der Begründung beigelegt ist. In Bezug auf Umweltschutzziele stützt sich die Umweltprüfung auf spezialisierte Gesetze und Pläne im Bereich Raumordnung, Landesplanung und Landschaftsschutz. Der Umweltbericht analysiert die Auswirkungen auf verschiedene Umweltschutzgüter wie Böden, Wasser und Immissionen. Dabei werden auch die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern im Umweltbericht dargestellt.

Auf die untersuchten Schutzgüter Boden sowie Wasser sind durch die Planung aufgrund der Versiegelungen und Eingriffen in Boden- und Grundwasserkörper geringe bis mittlere nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

Aus Sicht des technischen Umweltschutzes bestehen keine Einwände aus immissionschutzfachlicher Sicht.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen von der Planung werden grünordnerischen Festsetzungen wie u.a. Baumpflanzungen mit heimischen Gehölzen sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Begrünung getroffen.

5 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSAalternativen

Die Prüfung der Standortalternativen erfolgte bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prem von 1988, da in diesem die Fläche bereits als Sondergebiet „Camping“ ausgewiesen wurde. Da der Geltungsbereich früher einen Campingplatz beheimatete, ist eine weitere Abwägung alternativer Standorte nicht notwendig, da durch die Bauleitplanung die Bestandsfläche eine Aufwertung erhält.

6 FAZIT

Nach sorgfältiger Abwägung sämtlicher relevanter Aspekte gelangt die Gemeinde Prem zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung dazu geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der "Wohnmobilstellplatz am Schlögl" zu gewährleisten.