



GEMEINDE PREM

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„STEINWIES“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert:

28.06.2011
05.12.2011

Planung

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
LECHTORSTRASSE 17
86956 SCHONGAU

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "STEINWIES"

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Prem existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, gen. von der Reg. v. Obb. mit Schreiben vom 06.11.1986, bekannt gemacht am 24.11.1988. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steinwies“ vom 26.03.1996 wurde in der Vergangenheit bereits dreimal geändert.

Der Gemeinderat Prem hat in seiner Sitzung am 27.04.2011 beschlossen den bestehenden Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Steinwies" erneut zu ändern. Am 27.07.2011 wurde der Planentwurf in der Fassung vom 28.06.2011 vom Gemeinderat gebilligt und das Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB beschlossen. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf nochmals geändert. In seiner Sitzung vom 28.12.2011 hat der Gemeinderat die Planfassung vom 28.06.2011, geändert am 05.12.2011, gebilligt. Wegen der erfolgten Änderungen ist die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung notwendig geworden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Steinwies“ werden durch diese Änderung nicht berührt. Durch die Änderung werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Durch die Änderung werden die ursprünglichen Ziele der Grünplanung nicht wesentlich verändert.

Lediglich durch die Eintragung des Baufensters an der Südseite des Geltungsbereiches werden die Grünflächen etwas minimiert.

Durch die Festsetzung zur Bepflanzung des verbleibenden Grünstreifens wird jedoch auch hier dem eigentlichen Gedanken nach Eingrünung Rechnung getragen.

Zur weiteren Abarbeitung der grünordnerischen Belange wurde in Anlage die „Checkliste“ gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ beigelegt.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachte Änderung durchgeführt.

B.) Änderungen

Die Änderung beinhaltet:

- die Errichtung eines Baufensters im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 678/13 der Gemarkung Prem zur Errichtung eines Nebengebäudes mit entsprechendem Pflanzgebot,
- die teilweise Erweiterung der nordöstlichen Baugrenze, sowie die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebengebäuden zur Errichtung eines weiteren Nebengebäudes auf der Fl.Nr. 678/13 der Gemarkung Prem,
- die Zulässigkeit zur Errichtung einer Natursteinmauer (textliche Festsetzung) entlang der Grenze zwischen den Grundstücke Fl.Nr. 678/13 (Jörg GmbH) und 678/4 (Nikolaus Bandorf) der Gemarkung Prem.

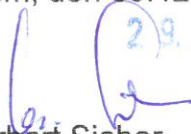
Die sonstigen, nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Steinwies" bleiben rechtswirksam.

Der beiliegende Planteil ersetzt für den Geltungsbereich der Änderung den bisherigen Planteil.

C.) Beschlossene Änderungen

- 1.) Aufgrund persönlicher Rücksprache durch Herrn Bürgermeister Sieber mit Herrn Hett von der UNB wurde folgendes vereinbart:
 - Die Baugrenzen im Süd-Westen werden auf 4 bzw. 5 m nach Osten hin verschoben.
 - Die Feuerwehrezufahrt entfällt und die Grünfläche wird zum Hauptgebäude der Zimmerei hin entsprechend erweitert.
 - In der Begründung wird noch näher auf die Grünordnung eingegangen und die Checkliste „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt und der Begründung in Anlage beigelegt.
- 2.) Da die dargestellte Verkehrsfläche außerhalb des Änderungsbereiches liegt, wurde diese aus der Planzeichnung herausgenommen, die vorgesehene Grüninsel jedoch nachrichtlich eingetragen.
- 3.) Ein entsprechender Zusatz zur Einhaltung der Abstandsflächen wird unter Punkt 2 Festsetzungen durch Text im Planteil aufgenommen.
- 4.) Die Festsetzung hinsichtlich der Errichtung einer Natursteinmauer entlang der der nördlichen Grundstücksgrenze wurde noch deutlicher konkretisiert.

Prem, den 05.12.2011


Herbert Sieber
1. Bürgermeister

29. Feb. 2012

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
für die Bebauungsplanänderung „Steinwies“
der Gemeinde Prem**

0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatschG).

ja nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?

ja nein
Art des Vorhabens:
Gewerbegebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang).
- Schutzgebiete im Sinne der Ausschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen

ja nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgründung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja nein
Art der Maßnahmen:

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein
Art der Maßnahmen:

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein
Art der Maßnahmen:

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenz an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3. Einbindung in die Landschaft
Für die landestypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja nein
Art der Maßnahmen:

ORTSRAND-EINBUNDUNG