

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Gemeinde P r e m besitzt einen, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 6.11.1986 (Az.: 422 - 4621.1 - LM - 22 - 2 (86)) genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) sowie als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen.
- 1.3 Für das Gewerbegebiet „Steinwies“ liegt der Gemeinde Prem ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Gemeinde Prem hat am 15.2.2000 die Erweiterung dieses Bebauungsplanes sowie die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.
- 1.4 Der Auftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes wurde den Architekten, Dipl.-Ing. 're Max J. Albrecht, Hans Kopp, Schlipferweg 3, 82481 Mittenwald erteilt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Erweiterungsgebietes

- 2.1 Das Erweiterungsgebiet liegt nahe dem nördl. Ortsrand von Prem und grenzt im Norden und Westen an zum Teil bebaute Gewerbeparzellen, im Osten an landwirtschaftl. Nutzfläche sowie im Süden an eine mit drei Nebengebäuden und einem Einfamilienhaus bebaute Parzelle an.
- 2.2 Auf Flur-Nr. 678/8 befindet sich bestehende massive Gewerbebebauung (Fa. Schönegger Käsealm GmbH)
- 2.3 Das Gelände fällt in Ost-West-Richtung ca. 1,5 %, in Nord-Süd-Richtung ca. 0,5 % ab, im östl. Bereich der Erweiterungsfläche schließt eine ca. 5 m hohe Böschung an. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,72. ha, erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2 Die Schönegger Käsealm GmbH beabsichtigt die Erweiterung des Betriebes (Anbau eines Käse- und Reifelagers)
- 3.3 Die Baukörper sind bis zu einer Firsthöhe von 9,0 m, einer traufseitigen Wandhöhe von 6,0 m mit Satteldach, Dachneigung 15 bis 27 Grad zulässig. Den betrieblichen Anforderungen entsprechend werden auch begrünte Flachdächer zugelassen.

- 3.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.200 qm; dies soll einer Aufweichung des Gewerbegebietes zu Wohnzwecken entgegenwirken.
- 3.5 Durch Festsetzungen zur Bauweise und Baugestaltung soll die dörfliche Struktur am Ortsrand auch bei den Gewerbebauten erhalten werden.
- 3.6 Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor, dies läßt eine individuelle Gestaltung zu.

4. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße von der Kreisstraße WM 21 im Süden.
- 4.2 Die Stromversorgung obliegt den Allgäuer Überlandwerken (Kempten).
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Häusliches sowie gewerbliches Schmutzwasser, soweit es häuslichem Schmutzwasser vergleichbar ist, wird je Grundstück über Einzelentsorgungsanlagen (3-Kammerklärgrube und Bodenkörperfilter) mechanisch und biologisch vorgereinigt dem Röthenbach zugeführt und eingeleitet.

Unverschmutztes Regenwasser aus Dach- und Hofflächen wird auf den Grundstücken versickert.

5. Grünordnung

- 5.1 Am Ostrand des Gewerbegebietes wird als Ortsrandeingrünung anstelle des zu fallenden Fichtensaumes die Pflanzung heimischer Laubgehölze festgesetzt. Die Absicherung erfolgt über eine Bankbürgschaft im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- 5.2 Die im Bereich der Erschließungsstraße dargestellte private Grünfläche (Straßenbegleitgrün) soll in Ergänzung zu den "Festsetzungen durch Text" Pkt. C) 14 eine ausreichende Ein- bzw. Durchgrünung des Gewerbegebietes gewährleisten.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Die Bauflächen im Geltungsbereich sollen solchen Betrieben und Anlagen vorbehalten bleiben, die aufgrund ihrer Immissionen nicht ohne Probleme in gemischten Bauflächen (MI, MD) untergebracht werden können.
- 6.2 Durch die in Pkt. C) 12 "Festsetzungen durch Text" genannten Maßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung soweit wie möglich vermieden; insbesondere soll das südlich angrenzende bebaute Grundstück vor zu hohen Immissionen geschützt werden.

Aufgestellt:
Mittenwald, 10.4.2000



Albrecht

Prem, den 30.11.2000



Schmidt, 1. Bürgermeister