

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINWIES II“ GEMEINDE PREM**

**in der Fassung vom 29.01.2008, geändert am 09.04.2008 und am 24.06.2008**

#### **VORBEMERKUNG**

Das Plangebiet ist zwischen der Ortslage von Prem und dem bestehenden Gewerbegebiet „Steinwies“ gelegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einem Umweltbericht kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Architekturbüro Kern aus Mindelheim beauftragt.

#### **1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL**

In der Gemeinde Prem möchte ein bestehender Schreinereibetrieb expandieren. Der Betrieb ist derzeit im Gewerbegebiet „Steinwies“ angesiedelt. Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Steinwies“ und der Ortslage sollen mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans Gewerbeflächen, vornehmlich für den Schreinereibetrieb, geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Steinwies II“ dient der Sicherung und Stärkung der ortsansässigen Betriebe in der Gemeinde Prem.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Schreinereibetriebs und lenkt die Gewerbeentwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen.

#### **2. LAGE UND GRÖÖE**

##### 2.1 Gemeindegebiet

Die Gemeinde Prem liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, einem Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern. Sie ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden, zu der auch die Gemeinden Steingaden und Wildsteig gehören.

Die Größe des Gemeindegebiets beträgt 1.598 ha. Die Nachbargemeinden sind Steingaden, Lechbruck und Halblech.

Prem weist einen lang gestreckten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Siedlungskörper auf. Die Kreisstraße WM 21 zieht sich durch das Siedlungsgefüge hindurch. Westlich von Prem fließt der Lech.

##### 2.2 Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Norden von Prem, zwischen dem Gewerbegebiet „Steinwies“ und der Ortslage.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an den Talraum des Röthenbachs, im Nordosten an das bestehende Gewerbegebiet „Steinwies“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 671/1, 671/2, 671/3 sowie Teilflächen der Flur-Nummern 184/44, 644/2, 670/4, 1138/4 und 1138/7, Gemarkung Prem.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1,472 ha.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 stuft die Gemeinde Prem als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ein.

Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. (LEP, Grundsatz AI 4.1.1) Ferner ist im ländlichen Raum anzustreben, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor (...) geschaffen werden. (LEP, Ziel AI 4.1.3).

Neben den oben erwähnten Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur sind folgende Ziele/Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutenden Fachbereiche zu beachten:

- Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlage dauerhaft gesichert und - wo möglich - wieder hergestellt werden. (LEP, Grundsatz BI 1.1)
- Es ist anzustreben, dass naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Auen in ihrer Biotopverbundfunktion erhalten und zu naturnahen Lebensräumen weiter entwickelt werden. (LEP, Grundsatz BI 2.2.4.1)
- Es ist von besonderer Bedeutung, die vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen im Rahmen der Gewässerentwicklung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. (LEP, Grundsatz BI 3.1.2.2)
- Der Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben. (LEP, Grundsatz BI 3.2)
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (LEP, Ziel BVI 1.1)
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. (LEP, Ziel BVI 1.5)

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Oberland (17) ist seit 1988 verbindlich. Inzwischen gibt es mehrere Fortschreibungen, u. a. auch zum Teil A „Überfachliche Ziele“. Die Gemeinde Prem weist keine zentralörtliche Funktion auf. Der Regionalplan stuft die Gemeinde Prem als ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ein.

Neben den überfachlichen Zielen sind folgende fachliche Ziele zu beachten:

- Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen soll die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit wie möglich minimiert werden. (Regionalplan, Ziel BI 2.1.2)
- Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. (Regionalplan, Ziel BI 2.4.4.1)
- Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden. (Regionalplan, Ziel BI 2.7.1)
- Der Lech und seine Uferzonen sind im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. (Regionalplan, Ziel BI 3.1)
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (Regionalplan, 3. Fortschreibung, Ziel BII 1.6)
- Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. (Regionalplan, Ziel BII 1.8)
- Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Regionalplan, Ziel BII 3.2)
- Auf die Ansiedlung bzw. Erweiterung insbesondere von mittelständischen Betrieben soll hingewirkt werden. Mittelständische und handwerkliche Betriebe sollen in allen Teilräumen der Region unterstützt werden. (Regionalplan, Ziel BIV 1.2)

### 3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prem stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche dar. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Mit dieser Angleichung entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Prem.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Prem mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der Landschaftsplan der Gemeinde Prem, Planfassung vom 09.12.2002, stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche dar. Entlang des Röthenbachs sind Waldflächen sowie Biotopflächen dargestellt.

#### 4. BESTAND

##### 4.1 Nutzungen im Plangebiet und seiner direkten Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im westlichen Randbereich des Plangebiets ist ein Gehölzsaum zu finden, der sich nach Westen hin bis an das Ufer des Röthenbachs erstreckt. Der Röthenbach durchläuft auf einem kleinen Teilstück im Süden das Plangebiet. In diesem Bereich sind einzelne Fichten zu finden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft ein unterirdisches Nachrichtenkabel der E.ON Wasserkraft GmbH. Eine Überbauung des Kabels ist nicht möglich.

Westlich des Plangebiets schließt der Röthenbach an. Zwei Gehöfte grenzen im Norden an das Plangebiet an. Weiter nördlich ist das bestehende Gewerbegebiet „Steinwies“ angesiedelt. Östlich des Plangebiets sind landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Im Süden grenzt der Talraum des Röthenbachs an das Plangebiet, weiter südlich sind die Wohngebäude der Ortslage zu finden, weiter südwestlich die Betriebe des Gewerbegebiets „Schwerblmühle“.

#### 4.2 Grün- und Freiflächen, Ortsränder

Das Plangebiet grenzt an den Talraum des Röthenbachs, der mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen eine wichtige Lebensader und Biotopverbundachse zwischen dem Lech und den FFH-Gebieten im Premer Filz und den Moosreitener Viehweiden darstellt.

Im westlichen Randbereich des Plangebiets ist ein breiter Gehölzsaum zu finden, welcher in den Talraum des Röthenbachs übergeht. Die Gehölzstrukturen sind Teil des amtlich kartierten Biotops 72.6. Bei diesem Biotop handelt es sich um Begleitgehölze am Röthenbach östlich von Prem bis zur Mündung in den Lech bei Steinwies. Der Gehölzsaum besteht meist aus Grauerlen, mit beigemischten Fichten, Traubenkirche, Weidenarten und Gemeinem Schnellball. Der Saum ist meist eutrophiert. Der Röthenbach dient als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für Frösche und Fische. Das amtlich kartierte Biotop 72.5, das im südlichen Randbereich des Plangebiets liegt, gehört ebenfalls zum Biotopkomplex entlang des Röthenbachs. In diesem Bereich ist das Biotop mit Fichten aufgeforstet worden, welche vor kurzem in größerem Umfang gefällt wurden.

In den übrigen Teilen des Plangebiets sind keine nennenswerten Gehölze zu finden.

#### 4.3 Verkehrssituation

Die Kreisstraße WM 21 teilt das Plangebiet in einen westlichen und in einen östlichen Teil. Von der Kreisstraße zweigt die Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebiets „Steinwies“ ab, welche auch für das geplante Gewerbegebiet als Erschließung dient.

#### 4.4 Topographie, Boden, Wasser

Der westliche Teil des Plangebiets ist weitestgehend eben. Markante Hangkanten prägen den östlichen Teil des Geltungsbereichs. Das geplante Gewerbegebiet liegt am Fuß der Hangkante, das bestehende Gewerbegebiet oberhalb der Hangkante. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets liegt die Geländehöhe bei ca. 738 m üNN.

Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet „Steinwies“ wurden im Bereich des Einmündungstrichters Kreisstraße / Erschließungsstraße Bohrkerne gezogen. Demnach sind bis zu einer Tiefe von 1,40 m Postglazialkies, Fein- und Grobkies, zu finden. Im Anschluss daran tritt bis zu einer Tiefe von 1,80 m Postglazialsand, Fein- bis Mittelsand auf. Ab einer Tiefe von 1,80 m tritt Fels (Molasse, Sandstein) auf.

Die oben erwähnte Bohrung wurde bis zu einer Tiefe von 3,0 m durchgeführt, auf Grundwasser wurde dabei nicht gestoßen.

Südlich und westlich des Plangebiets verläuft der Röthenbach. Überschwemmungsgrenzen sind dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt.

## 5. PLANUNG

### 5.1 Städtebau

Im östlichen Teil des Plangebiets werden zwei eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Wohnungen für Arbeits- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aus immissionsschutzfachlichen Erwägungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden.

Die beiden Gewerbeflächen werden hinsichtlich der Maßfestsetzungen differenziert betrachtet. Für die nördliche Fläche (GE/e 1) sind geringere Wand- und Firsthöhen vorgesehen als für die Südliche (GE/e 2), da sie (GE/e 1) kleinteiliger strukturiert ist. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 einheitlich festgesetzt und entspricht der kleingewerblichen Nutzung (z.B. Handwerksbetriebe). Die Baufenster sind großzügig bemessen, um den Gewerbebetrieben ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Lediglich im Süden, zum Röthenbach hin, wurde das Baufenster auf Grund des naturschutzfachlich sensiblen Talraums und der Waldflächen (Windwurfisiko) etwas zurückgesetzt.

Die Flächen westlich der Kreisstraße werden, entsprechend der derzeitigen und künftig gewünschten Nutzung, als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und sind, wie bisher, einer baulichen Nutzung nicht zugänglich.

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu den Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen tragen dem sensiblen Orts- und Landschaftsbild Rechnung.

## 5.2 Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die privaten Grünflächen im Süden des Gebietes stellen einen Puffer zwischen der künftigen Bebauung und dem Röthenbach dar und binden die Bebauung in die Landschaft ein. Die nachfolgend beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dieser Zielsetzung Rechnung.

Im Anschluss an die bestehenden Waldflächen entlang des Bachlaufs soll ein gestufter Waldrand aufgebaut werden. Zur Schaffung eines gestuften Waldrands sind an den Wald hohe Straucharten zu pflanzen, beispielsweise Gewöhnliche Traubenkirsche, davor niedrige Büsche wie z.B. Gemeiner Schneeball. Im Anschluss daran soll ein Krautsaum ausgebildet werden.

Während die niedrigen Büsche sowie einige Arten der hohen Sträucher auch nach vielen Jahren in der passenden Höhe bleiben, müssen andere alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Auch der Krautstreifen muss gepflegt werden. Eine sporadische Mahd (alle 3-4 Jahre) z.B. mit einem Balkenmähgerät ist ausreichend.

Als Puffer zwischen dem gestuften Waldrand und der Gewerbefläche soll eine kraut- und blütenreiche Wiese entstehen.

Die Wiese ist zunächst dreimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Nach fünf Jahren ist i.d.R. nur noch eine Erhaltungspflege in Form einer einmaligen Mahd pro Jahr notwendig.

In der Südostecke soll der Übergang zwischen dem bestehenden Wald und den künftigen Gewerbeflächen mit Hilfe von drei Einzelbäumen, beispielsweise Bergahorn oder Esche, gestaltet werden.

Die grünordnerische Einbindung der gewerblichen Bauflächen erfolgt auch im Osten und Nordosten durch private Grünflächen.

Die Grünflächen im Bereich der bestehenden Hangkante sollen als Magerrasen entwickelt werden.

Um den Standort ausreichend auszumagern, sollen in den ersten fünf Jahren drei Schnitte pro Jahr durchgeführt werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Um möglichst wenige Tierarten zu töten, sollten Sensen oder Balkenmähgeräte eingesetzt werden. Nach fünf Jahren ist i.d.R. nur noch eine Erhaltungspflege in Form einer einmaligen Mahd pro Jahr notwendig.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Erweiterung der Magerrasenfläche über das Plangebiet hinaus denkbar. Die Erweiterungsflächen könnten als Ausgleichsflächen für anderweitige Bauvorhaben herangezogen werden.

Am westlichen Rand des Plangebiets, im Anschluss an die Flächen für Landwirtschaft, ist, entsprechend des Bestands, eine Waldfläche ausgewiesen. Sie schafft einen Puffer zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und dem weiter westlich verlaufenden Röthenbach.

Nicht überbaute Flächen sind nach Möglichkeit zu begrünen, Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen. Diese Festsetzungen dienen dazu, den Anteil der Bodenversiegelung auf den Privatgrundstücken zu begrenzen und den Bodenschutz sowie die Anreicherung des Grundwassers zu fördern.

Die beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen kompensieren die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 5.3 Verkehrerschließung

Die Kreisstraße WM 21 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Von ihr zweigt die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets „Steinwies“ ab. Sie dient der Erschließung der neu geplanten Bauflächen. Eine direkte Erschließung von der Kreisstraße aus ist nicht vorgesehen.

### 5.4 Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet liegt südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Steinwies“. Zwischen diesen beiden Gewerbegebieten befindet sich ein Gehöft mit Wohngebäude. Die ausgewiesene Grünfläche sowie die bestehende Hangkante im Norden des Plangebiets schaffen einen Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Gehöft. Südlich des Plangebiets, getrennt durch den bewachsenen Talraum des Röthenbachs, befindet sich ein Wohngebiet. Die ausgewiesene Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets übernimmt auch hier eine Pufferfunktion.

Um die nächstgelegenen Wohngebäude zu schützen, werden Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Die Kontingente betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Es handelt sich somit um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die gewählten Kontingente liegen unter den Werten der DIN 18005, was dem Schutz der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets dient.

Um immissionsschutzfachlichen Konflikten vorzubeugen, sind Betriebswohnungen im geplanten Gewerbegebiet unzulässig.

Da Lackierarbeiten in der bestehenden Schreinerei nicht dauerhaft ausgeschlossen werden, wird für die Ableitung der beim Lackieren freiwerdenden Dämpfe ein Abluftkamin benötigt. Sofern erforderlich, wird die Gemeinde im Rahmen des Bauvorhabens von Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO Gebrauch machen und die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens verlangen.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Prem angeschlossen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist.

Die Entwässerung des Gebiets soll über ein Trennsystem erfolgen. Die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser dem Röthenbach zuzuführen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Allgäuer Überlandwerke Kempten.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

## 5.6 Flächenbilanz

Planungsgebiet	14.716 qm	100,0 %
<i>Verkehrsflächen</i>	<i>2.135 qm</i>	<i>14,5 %</i>
<i>Gewerbegebiet</i>	<i>5.712 qm</i>	<i>38,8 %</i>
<i>private Grünflächen</i>	<i>2.500 qm</i>	<i>17,0 %</i>
<i>Flächen für Landwirtschaft</i>	<i>3.518 qm</i>	<i>23,9 %</i>
<i>Flächen für Wald</i>	<i>743 qm</i>	<i>5,1 %</i>
<i>Wasserflächen</i>	<i>108 qm</i>	<i>0,7 %</i>

## 6. ERSCHLIEßUNGSKOSTEN



Da die bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebiets „Steinwies“ sowie die dazugehörigen Versorgungsleitungen für die Erschließung des geplanten Baugebiets herangezogen werden können und kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist, entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

## **7. DENKMALSCHUTZ**

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet und dessen Nahbereich weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen (siehe Textteil, Hinweise, Denkmalschutz).

## **8. VERWIRKLICHUNG**

Die größere südlich gelegene Gewerbefläche ist im Eigentum der Gemeinde Prem. Die für den Schreinereibetrieb benötigte Fläche ist damit verfügbar. Die ersten Baumaßnahmen sind für das Frühjahr 2008 geplant.

Die nördlich gelegene Gewerbefläche befindet sich in Privateigentum.

**VERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Prem

Mindelheim, den .....

.....  
(Peter Kern, Architekt)

**kern.**

architekten



Maximilianstraße 41  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20