

# Gemeinde Prem

Landkreis Weilheim-Schongau

Bezirk Oberbayern

## Bebauungsplan „Steinwies III“

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Vorentwurf  
i. d. F. vom 18.07.2023

Auftraggeber Gemeinde Prem Schulweg 6 86984 Prem	Tel.: 08862.8350 Fax: 08862.7639 E-Mail: <a href="mailto:verwaltung@gemeinde-prem.de">verwaltung@gemeinde-prem.de</a>
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a>

# Satzung der Gemeinde Prem für den Bebauungsplan „Steinwies III“ mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Prem folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Prem, östlich der bestehenden Bebauung und westlich der Kreisstraße WM 21, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 670/5, 671/1, 673/6 und 1138/4 (TF, Verkehrsfläche Kreisstraße WM 21), alle Gemarkung Prem. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,27 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 18.07.2023. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 18.07.2023 beigefügt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie Wand- bzw. Firsthöhen bestimmt; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung sowie unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung.
- 4.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden, wobei eine Überschreitung von maximal 50 % festgesetzt wird. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

## § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
- 6.2 Für Garagen und Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Prem über die Herstellung von Stellplätzen.

## § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen.
- 7.2 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.3 Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume: Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, soll min. 12-14 cm betragen.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die Begrünung des Ortsrandes können aus der nachfolgenden Artenliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, mit „\*“ markierte Arten) ist zu beachten.

<u>Bäume 2. Wuchsklasse</u>	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Carpinus betulus*	Hainbuche

<u>Sträucher</u>	Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sein.

- 7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.5 Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

## § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachneigung und -form
GE	o, E	7,50 m	9,00 m	SD 15° - 27°

#### Definition

o = offene Bauweise

E = Einzelhäuser

SD = Satteldach

Wandhöhe = Wandhöhe; zur Definition der Wandhöhe wird auf Art. 6 Ziffer 4 BayBO verwiesen, wobei als Bezugspunkt nicht die Geländeoberfläche, sondern die mittlere natürliche Geländehöhe (gemessen an den Gebäudeecken) festgelegt ist; in jedem Falle ist eine Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich.

Firsthöhe = die Firsthöhe wird gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe (gemessen an den Gebäudeecken) bis OK Dachhaut am First bzw. bis OK Attika.

8.2 Es sind Satteldächer nach obiger Tabelle zulässig. Bezüglich der Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gilt die BayBO, siehe Art. 57 Abs. 1 Ziffer 3 und Abs. 2 Ziffer 9. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bei Satteldächern in die Dachfläche zu integrieren bzw. dürfen nur maximal 0,15 m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständerungen sind unzulässig.

8.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.4 Bauliche Gestaltung:

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Mauerflächen, Holz, Naturstein, Sichtbeton für untergeordnete Bauteile und nicht verspiegeltes farbloses Glas zulässig.

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-27° zulässig. Die Eindeckung hat, sofern die Dächer nicht begrünt sind, in naturroten oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu erfolgen. Andere Farbgebungen für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

8.5 Fassadenbegrünung ist zulässig.

8.6 Für Nebengebäude und Anbauten an höhere Bauteile sind auch Pultdächer zulässig, Dachneigung und Eindeckung wie beim Hauptgebäude.

8.7 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen ohne Sockel errichtet werden. Zäune sind mit Gehölzgruppen zu hinterpflanzen. Dabei sind Buchen- oder Strauchhecken im Abstand von 0,50 – 0,75 m hinter dem Zaun anzupflanzen. Die Abstände zwischen den einzelnen Pflanzen sind ausreichend eng zu wählen. Entlang der Erschließungsstraße sind die Zäune um mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Dieser Streifen ist als Zaunvorgrünung anzulegen.

9.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke und an öffentliche Flächen ohne Stützmauern anschließen.

9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1.00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.

9.4 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.5 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

### § 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, dass die Wandhöhe nicht überschritten wird. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

- 10.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 qm nicht überschreiten. Fahnen sind nur kurzfristig für Werbewochen, Betriebsjubiläen etc. zulässig.
- 10.3 Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 10.4 Zulässig ist nur Eigenproduktwerbung.

## § 11 Hinweise und Empfehlungen

### 11.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

### 11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 11.3 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 11.4 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

### 11.5 Abwasserentsorgung

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 Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

## 11.6 Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGWin Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser fällt im Gewerbegebiet / Industriegebiet nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Bei der Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TREN OG - in Verbindung mit dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 und ggf. dem Arbeitsblatt A 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Steinwies III“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 18.07.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Prem, den

---

Andreas Echter, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Prem, östlich der bestehenden Bebauung und westlich der Kreisstraße WM 21, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 670/5, 671/1, 673/6 und 1138/4 (TF, Verkehrsfläche Kreisstraße WM 21), alle Gemarkung Prem. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,27 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

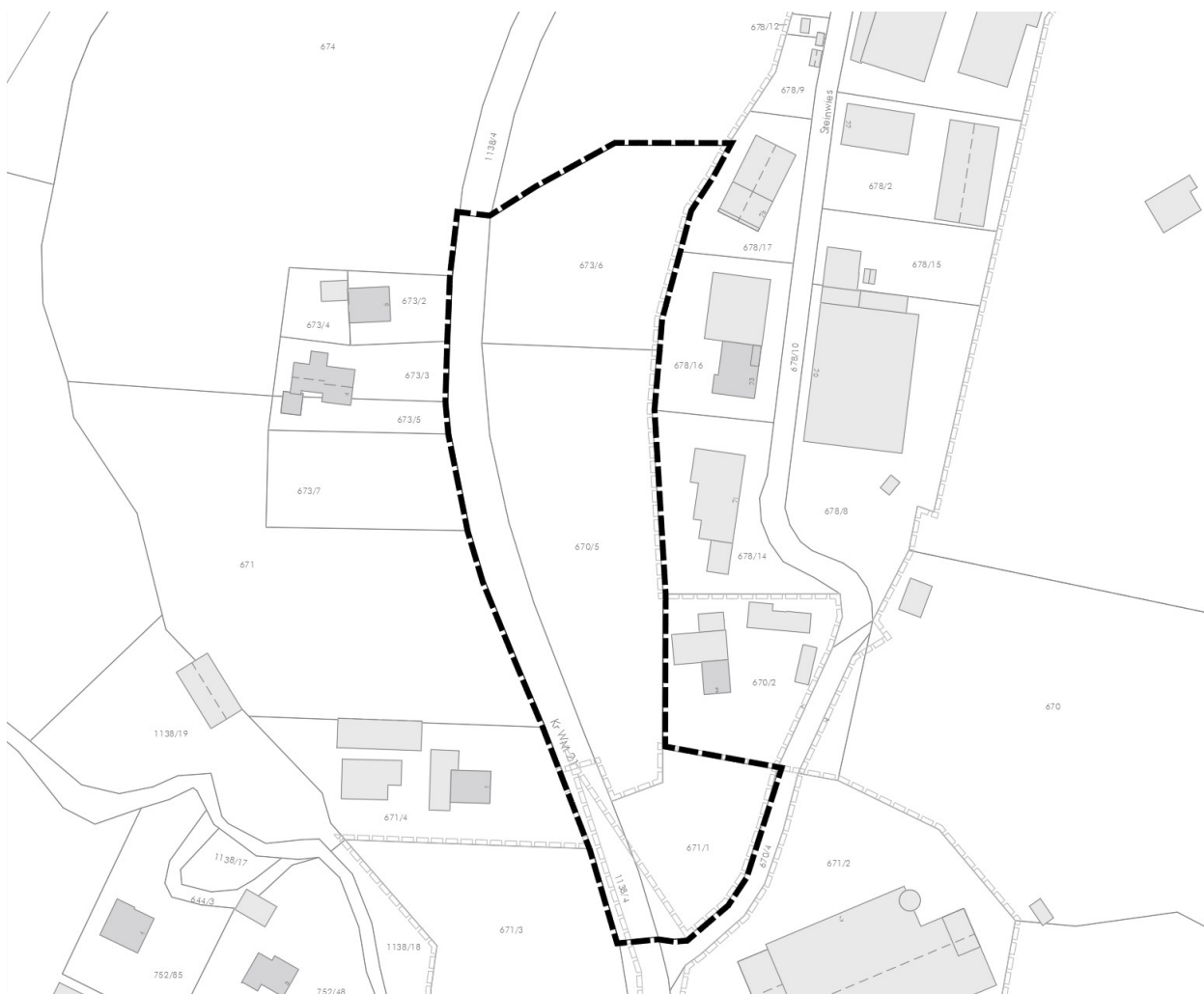


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 1. Veranlassung

Die Gemeinde Prem möchte im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Steinwies II weitere Gewerbeflächen ausweisen. Angrenzend an bestehende bebaute Flächen sollen entlang der Kreisstraße WM 21 weitere Parzellen für Gewerbenutzung geschaffen werden, erschlossen teils aus den bestehenden Verkehrsflächen im Gewerbegebiet Steinwies, teils von der genannten Kreisstraße. Damit soll der dringende Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in der Gemeinde gedeckt werden. Alternative Standorte haben sich nach einer intensiven Betrachtung der Ortslage nicht ergeben. Detailliertere Betrachtungen dazu finden sich im untenstehenden Absatz 2.3 Alternativenprüfung



## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2022) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Prem liegt gemäß Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum, der Gemeinde ist dort keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Gemäß Karte 3 – Landschaft und Erholung des Regionalplanes Oberland grenzt westlich an das Plangebiet, auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße, ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an, s. untenstehende Abbildung 2. Ein Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet ist hier nicht zu erwarten, da sich dieses ausschließlich auf der dem Lech zugewandten Seite der Kreisstraße erstreckt. Außerdem befindet sich im Umland des Plangebietes bereits Bebauung – auch innerhalb des genannten Vorbehaltsgebietes.

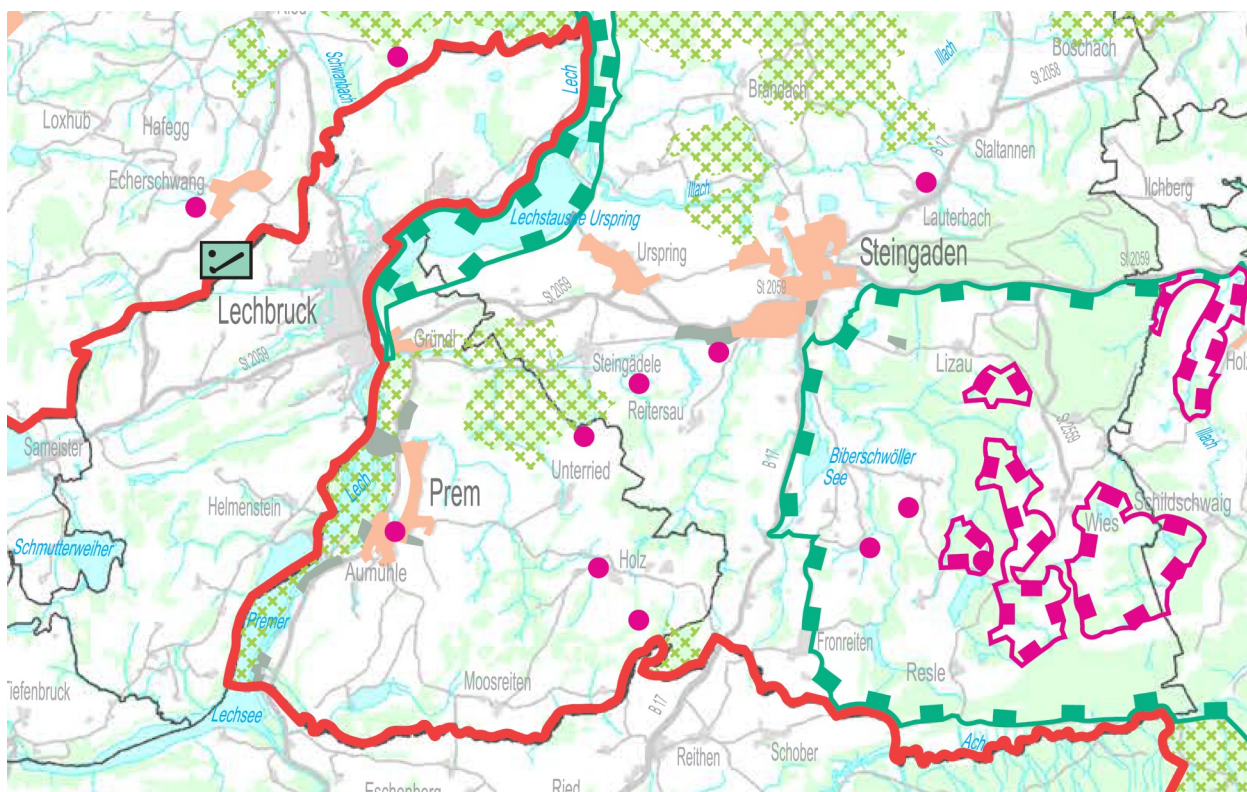


Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 – Landschaft und Erholung des Regionalplanes Oberland mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (grüne Kreuzschraffur) in der Nähe des gegenständlichen Plangebietes, unmaßstäblich

Eine Ausweisung von Gewerbeflächen entlang einer Kreisstraße und angrenzend an bestehende gewerbliche Bauflächen stellt eine lineare Siedlungsentwicklung dar, die mit regionalplanerischen oder landesplanerischen Zielen und Grundsätzen nicht im Widerspruch steht. Die Grundflächenzahl von 0,6 sorgt für eine regionstypische intensive Ausnutzung der Baufläche, ohne jedoch eine zu starke Versiegelung und damit ein ortsuntypisches Bild zu erzeugen. Damit kann die Planung als in Einklang mit Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Oberland betrachtet werden.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Prem besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Planungsstelle des Landkreises Weilheim-Schongau erstellt und am 20.09.1978 genehmigt. Er wurde mehrmals geändert und gem. Genehmigungsbescheid vom 11.10.1988 berichtigt.

Das gegenständliche Gebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe nachfolgender Planausschnitt des Flächennutzungsplanes (Abb. 3). Die angrenzende gewerblich genutzte Fläche war ursprünglich als Holzlagerplatz dargestellt, wurde allerdings bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt (Abb. 4).

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Das Plangebiet ist dabei als gewerbliche Baufläche zu ändern.





Abbildung 3: Auszug aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prem

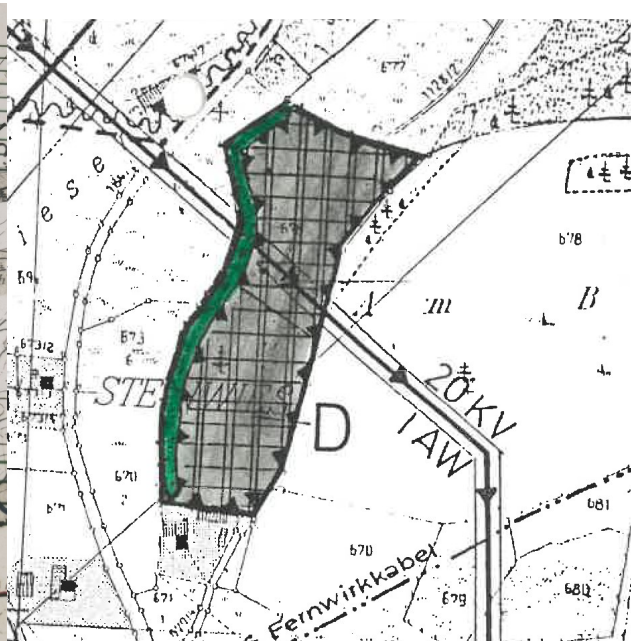


Abbildung 4: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prem

### 2.3 Alternativenprüfung

Neben den in Betracht gezogenen Fläche am Nordrand von Prem (rot schraffierte Fläche in untenstehender Abbildung 5) kämen potenziell noch andere Flächen im Gemeindegebiet für die Ausweisung von Gewerbeflächen infrage. Diese wurden in untenstehender Abbildung 5 als orange, grüne, blaue oder graue Fläche dargestellt.

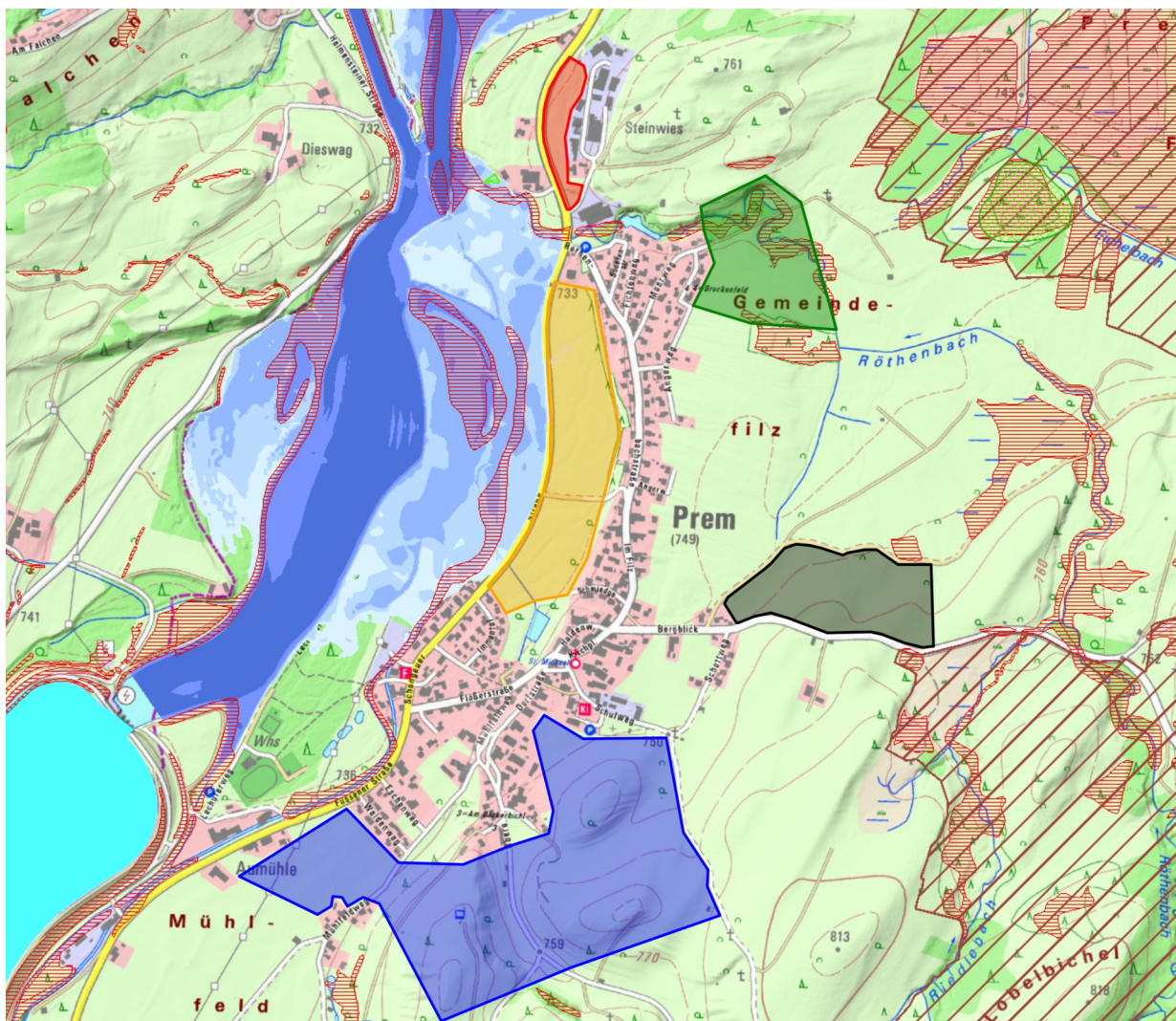


Abbildung 5: Mögliche alternative Standorte für Gewerbenutzung mit Topografie, Hochwassereflächen und Naturschutzgebieten, unmaßstäblich

### Betrachtung der einzelnen Flächen

#### Orange Fläche

Problematisch ist hier vor allem die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung in Prem. Nicht nur dass für Gewerbenutzung eine gewisse Gliederung eingehalten werden muss und damit ein Abstand zur Wohnbebauung, eine so zentrale Lage im Innern des Ortes erscheint für ein Gewerbegebiet auch ungünstig. Ein dortiger Standort wäre dem Ortsbild der Gemeinde sehr abträglich.

Zwar erstrecken sich die westlich angrenzenden HQExtrem-Flächen nicht auf das Areal östlich der Straße und auch die Biotope haben einen gewissen Abstand zur Fläche, dennoch sprechen beide Faktoren in Verbindung mit der genannten zentralen Lage gegen das Gebiet. Es wird auch davon ausgegangen, dass ein Grunderwerb an dieser Stelle problematisch ist. Problematisch ist auch, dass die Fläche vielen Eigentümern gehört. Der Erwerb von Flächen für ein zusammenhängendes Gewerbegebiet wird dadurch erschwert.

#### Grüne Fläche

Auch hier müsste für ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung gesorgt werden. Dies und die weiträumigen Biotope im Areal schränken die Eignung als Gewerbefläche massiv ein. Auch wird es nicht als sinnvoll angesehen, in dieser Form in Angrenzung zum bestehenden Wohngebiet neue Gewerbenutzungen auszuweisen.

#### Graue Fläche

Dieses Areal hätte zwar einen gewissen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung des Hauptortes. Allerdings sind hier die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, auch aufgrund der unregelmäßigen Topografie, deutlich stärker als im geplanten Gewerbegebiet (rote Fläche). Auch ist auf die östlich liegenden Biotope und Schutzge-

bierte zu achten (rot schraffierte Flächen). Ein weiteres Problem bei dieser Fläche ist, dass sie sich im Besitz vieler Eigentümer befindet. Ein zusammenhängender Erwerb von potenziellen Gewerbeflächen wird dadurch erschwert.

### Blaue Fläche

Im Süden der Ortslage ließen sich zwar Gewerbeflächen entwickeln. Auch hier ist allerdings die notwendige Trennung von der Wohnbebauung zu beachten, was potenzielle Gewerbegebiete in die Höhenlagen südlich und südwestlich der Ortslage schieben würde. Gewerbeanlagen auf derartigen Hochpunkten stellen ein großes Problem für das Landschaftsbild dar. Außerdem ist das Areal dadurch nur schwer erschließbar. Auch findet sich eine Wasserreserve in der Nähe.

### Fazit

Zur Stärkung der örtlichen Betriebe und zum Erhalt der bestehenden Gewerbestrukturen möchte die Gemeinde Prem neue Gewerbeflächen ausweisen. Geeignet dafür wäre die intensiv untersuchte Fläche im Norden der Ortslage, in gegenständlicher Betrachtung auch als rote Fläche bezeichnet. Diese schließt überwiegend an bestehende Gewerbeflächen an und wäre an sich aufgrund der Nähe zur Kreisstraße WM 21 auch gut zu erschließen. Darüber hinaus befindet sie sich weitgehend im Gemeindebesitz.

Die Nähe zu besagter Kreisstraße bringt jedoch auch das Problem mit sich, dass Abstände von der Straße einzuhalten sind und Zufahrten von der Kreisstraße in das geplante Gewerbegebiet kritisch gesehen werden. Es wurden Planvarianten erstellt, die gänzlich ohne Erschließung über die genannte Kreisstraße auskommen. Allerdings würde eine Erschließung zumindest teilweise aus Richtung der Kreisstraße eine effizientere Lösung darstellen, bei der keine teuren Flächen für eine umfangreiche Erschließungsstraße verwendet werden müssen. Es wird auf zahlreiche Beispiele im Landkreis Weilheim-Schongau und angrenzenden Landkreisen verwiesen, bei denen sich vergleichbare Situationen mit Kreis- oder gar Bundesstraßen, oft einseitig angrenzenden Gewerbeflächen und direkten Erschließungen finden. Nicht immer wird dabei auch der 15-m-Abstand zur entsprechenden Straße eingehalten. Deswegen ist die Gemeinde Prem bestrebt, eine Lösung zu erzielen, das vorgesehene Plangebiet gewerblich zu nutzen.

Zwar gäbe es in und um Prem prinzipiell weitere Flächen, auf denen auf den ersten Blick Gewerbeflächen realisierbar wären. Oft liegen diese jedoch zu nah an der bestehenden Wohnbebauung, was dem Trennungsgebot widerspricht. Naturschutzgebiete und topografisch ungünstige Lagen sprechen ebenso gegen genannte Alternativen. Auch ist anzunehmen, dass deren Erschließung ungünstiger zu bewerkstelligen ist als im vorgesehenen Plangebiet. Auch ist die Verfügbarkeit der alternativen Flächen nicht bekannt, es handelt sich hierbei lediglich um theoretische Überlegungen.

Abschließend ist zu sagen, dass die vorgesehene Fläche für die Gemeinde Prem wohl die geeignetste Stelle ist, um überhaupt Gewerbe entwickeln zu können.

## 3. Lage und Bestand

### 3.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes grenzt Wohn- und Gewerbebebauung an. Südlich und teilweise westlich liegt Wohnbebauung sowie Gewerbebebauung.

### 3.2 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Kreisstraße und der Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden. Im Bestand finden sich im Umfeld der gegenständlichen Planung bestehende Wohn- und Gewerbebetriebe sowie in Abstand von 50 bis 100 m kartierte Biotope.

### Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmig-sandige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte des Umweltatlas Bayern, Maßstab 1:250.000, herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit ( $> 1E-3 - 1E-2$ ) vor.



### 3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung gewerbliche Bauplätze auf zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche geschaffen. Die Fläche für die Landwirtschaft geht somit verloren, für ortsansässige Betriebe wird in Nähe zu bestehenden gewerblichen Bauflächen Bauland geschaffen.

### 3.4 Denkmalschutz

#### Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 4. Planung

### 4.1 Erschließung

#### 4.1.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die geplante neue Abfahrt von der Kreisstraße WM 21 aus erschlossen. Der südliche Teil des Plangebietes wird über die bestehende Straße Steinwies erschlossen. Eine weitere Erschließung im Plangebiet ist aktuell nicht vorgesehen, da die Parzellierungsvorschläge so gestaltet sind, dass durch die genannten Zufahrten alle Parzellen anfahrbar sind. Werden weitere Grundstücksteilungen vorgenommen, ist die Erschließung im Zuge der Erschließungsplanung zu regeln.

#### 4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. dieses entsprechend erweitert.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen möglichst in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

#### 4.1.3 Geländemodellierung

Geländemodellierungen sind nur im für den Betriebsablauf notwendigen Maß zulässig.

### 4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden.

Für die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb sind möglicherweise Immissionschutz-Festsetzungen erforderlich, dies ist im Verlauf des Verfahrens zu ermitteln. Dies soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang haben soll und die schutzwürdigen Nutzungen des allgemeinen Wohnens nicht eingeschränkt werden. Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben: die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich beim gegenständlichen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl entschieden und zwar mit einer GRZ = 0,6. Die maximale Wandhöhe wird auf 7,50 m, die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt, siehe auch Angaben in § 8 der Satzung. Dadurch soll die Errichtung funktionabler Gewerbegebäude ermöglicht werden bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes. Generell sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 27° zulässig.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet und zwar mit dem Anteil von 70 %, wie dies über die Baunutzungsverordnung möglich ist.

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird keine Hauptgebäuderichtung festgesetzt. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offengehalten werden.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 15° bis 27° festgesetzt. Bei den sonstigen Dachformen sind Solaranlagen möglichst in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche im Abstand von 15 cm anzubringen. Aufständungen sind unzulässig.

Eine Ausnahme zur naturnahen Farbgebung ist nur für kleine Teilflächen zulässig, grelle Farben sind generell nicht zulässig. Logos dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

#### Garagen und Stellplätze:

Für Garagen und Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Prem über die Herstellung von Stellplätzen.

#### 4.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,27 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

<b>Bauflächen</b>	Flächenteil	gesamt	Anteil
Gewerbegebiet	9.806 m <sup>2</sup>	9.806 m <sup>2</sup>	77,1 %
<b>Verkehrsflächen</b>			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.905 m <sup>2</sup>	2.905 m <sup>2</sup>	22,9 %
<b>Gesamtfläche</b>		12.711 m <sup>2</sup>	100 %

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Kreisstraße kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden. Im Bestand finden sich im Umfeld der gegenständlichen Planung bestehende Wohn- und Gewerbebetriebe sowie in Abstand von 50 bis 100 m kartierte Biotope.

#### 5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

#### 5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt im Verlauf des Verfahrens.

### 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße sowie zu benachbarter Wohnbebauung kann es im Plangebiet zu Immissionskonflikten kommen. Diese sind gegebenenfalls im Verlauf des Verfahrens zu bearbeiten.

### 6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Weilheim-Schongau.

### 6.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine altlastverdächtigen Ablagerungen bekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Erdarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beproben und ordnungsgemäß sowie schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 6.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

## 7. Technische Infrastruktur

### 7.1 Straßen / technische Infrastruktur

Das Baugebiet wird über die geplante neue Abfahrt von der Kreisstraße WM 21 aus erschlossen. Der südliche Teil des Plangebietes wird über die bestehende Straße Steinwies erschlossen. Eine weitere Erschließung im Plangebiet ist aktuell nicht vorgesehen, da die Parzellierungsvorschläge so gestaltet sind, dass durch die genannten Zufahrten alle Parzellen anfahrbar sind. Werden weitere Grundstücksteilungen vorgenommen, ist die Erschließung im Zuge der Erschließungsplanung zu regeln.

### 7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

### 7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger Allgäu Netz und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

### 7.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

## 9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.



## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Steinwies III“ liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Prem, östlich der bestehenden Bebauung und westlich der Kreisstraße WM 21, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Das Plangebiet ist geprägt von landwirtschaftlich genutztem Grünland, der im Osten angrenzenden Gewerbebebauung sowie der im Westen verlaufenden Verkehrsfläche, der Kreisstraße WM 21. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Schaffung zusätzlicher Gewerbegebiete ermöglicht werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,27 ha. Es werden Ausgleichsflächen benötigt. Deren Lage wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es wird unbebaute Fläche überplant. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen angrenzend an das gegenständliche Plangebiet, jedoch auf der abgewandten Seite der Kreisstraße WM 21. Im Plangebiet selbst liegen gemäß keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete. Das Plangebiet ist nicht von Hochwasserereignissen betroffen.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

Der größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Amtlich erfasste Biotopflächen sind erst im Abstand von 50 bis 100 m und mehr vorhanden. Generell ist mit Biotopen und Ökokatasterflächen erst jenseits der das Plangebiet begrenzenden Kreisstraße zu rechnen.

##### Schutzgut Boden und Fläche

###### Beschreibung:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmig-sandige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte des Umweltatlas Bayern, Maßstab 1:250.000, herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit ( $> 1E-3 - 1E-2$ ) vor.

Der Boden im Planungsgebiet ist von mittlerer Bedeutung.

###### Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Verlust von offenem, belebtem Boden durch Versiegelung, wodurch der Boden seine wesentlichen Schutzfunktionen verliert. Die Wasserversickerung wird in versiegelten Bereichen unterbunden und die Verdunstung reduziert.

Der Boden in nicht versiegelten Bereichen wird während der Bauphase durch den Einsatz schwerer Maschinen verdichtet.

###### Baubedingte Auswirkungen:

- Veränderung der Oberbodenstruktur durch Aushub und die Befahrung
- Bodenverdichtungen an Randbereichen durch Baumaschinen und Lagerung

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Versiegelung von Flächen und damit Verlust aller Schutzfunktionen
- Verlust des landwirtschaftlich genutzten Grünlands

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straße durch Abrieb von Reifen u. a.

Bewertung:

Durch die Versiegelung des unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten Bodenaufbaus sind die Umweltauswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** dieses Schutzgutes.

Schutzgut WasserBeschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich weder Oberflächengewässer noch (Trink-)Wasserschutzgebiete. Über den Grundwasserstand ist laut bodenkundlicher Bewertung des Umweltatlas Bayern nur bekannt, dass er mehr als 20 dm tief ist. Mit Hang- und Schichtenwasser ist eventuell im Randbereich der Planung und an den Böschungen der angrenzenden Kreisstraße zu rechnen. Der Untergrund besteht aus sandigen bis schluffigen bzw. kiesigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen:

- Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist als nicht auszuschließen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch die Versiegelung entsteht ein Verlust der Grundwasserneubildungsrate.

Durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Bewertung:

Grundwasser- und versiegelungsbedingt sind **mittlere** Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und LokalklimaBeschreibung:

Das Plangebiet ist bisher nicht versiegelt. Umliegende Flächen sind teilweise bereits bebaut, teilweise grenzen auch unbebaute und damit an der Kaltluftentstehung beteiligte Flächen an. Es sind durch das benachbarte bestehende Gewerbegebiet und die angrenzenden Hauptverkehrsachse gewisse Vorbelastungen vorhanden.

Die Lage im Nordwesten der Ortslage lässt auf Grund der vorwiegenden Westwindlage den Schluss zu, dass die Frischluftschneisen der Ortslage in gewissem Maße beeinträchtigt werden. Durch die im Plangebiet möglichen Gewerbebetriebe sind negative Geruchsemissionen nicht auszuschließen.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen:

- Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch die gewerbliche Nutzung kann sich die Art der Emissionen ändern
- Durch die für ein Gewerbegebiet relativ moderate Grundflächenzahl von 0,6 wird die Kaltluftentstehung nur bis zu einem gewissen Grad beeinträchtigt

Bewertung:

Für das Schutzgut Klima/Luft hat die geplante Bebauung eine **mittlere Bedeutung**.

Schutzgut Arten- und LebensräumeBeschreibung:

Der Geltungsbereich wird derzeit zum Großteil intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder amtlich kartierter Biotopen.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase
- Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Abgase)

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Verlust von arten- und strukturarmem landwirtschaftlich genutztem Grünland

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störungen auf Tierarten der jenseits der angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Grünflächen möglich

Durch entsprechende Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Bewertung:

Die geplante Baumaßnahme hat für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine **mittlere Bedeutung**.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung:

Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die bestehende, umgebende Bebauung vorbelastet. In Sachen Naherholung kommt der Planfläche kaum eine Bedeutung zu.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Lärmbelästigungen durch Baufahrzeuge

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- durch die gewerbliche Nutzung ist mit einer nicht unerheblichen Zusatzbelastung zu rechnen.

Bewertung:

Das Vorhaben hat für das Schutzgut Mensch eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Vorhaben liegt am Rand eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet befindet sich auf weitgehend ebener Fläche am Ortsrand. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Bebauung sowie die Hauptverkehrsachse Kreisstraße WM 21 bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch das Errichten möglicherweise großer Gewerbegebäude

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störung durch die Steigerung des Verkehrs möglich

Bewertung:

Das geplante Bauvorhaben hat für das Landschaftsbild insgesamt eine **mittlere Bedeutung**.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Bewertung:

Das Schutzgut erfährt nur **geringe bis gar keine Auswirkungen**.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise zu Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander vor. Mögliche Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser liegen, da diese über den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser miteinander in Verbindung stehen.

### 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Das neue Gewerbegebiet würde nicht realisiert. Die landwirtschaftliche Nutzung (Viehtrieb, Gülle-Düngung, etc.) findet weiterhin statt.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

##### 4.1.1 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze etwas reduziert. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Laut Umweltatlas verfügt der Untergrund im Plangebiet über hohe Sickerfähigkeit. Gärtnerische Pflege sorgen im gewissen Umfang für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, welche Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

##### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Das Gebiet liegt in einer energetisch ungünstig windexponierten Westlage zum Ortsrand.

##### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher wird die Vegetation durch die Planung geringfügig gestärkt. Dies erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine gewisse Pufferzone zum Umland. Im Plangebiet liegen keine Biotop- oder FFH-Gebiete.

##### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die bisher freie Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert. Es ist nicht auszuschließen, dass die geplante Gewerbebebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt, obwohl das Plangebiet bereits von Gewerbebebauung und Hauptverkehrsachsen umgeben ist. Nichtsdestotrotz wird durch geringfügig gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich die Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Gewerbegebiet typisches Maß. Eventuelle Immissionskonflikte müssen ggf. im Verlauf des Verfahrens betrachtet werden.

##### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Durchgrünung gemäß der Grünordnung sorgt für eine gewisse geringe naturnahe Gestaltung des Plangebietes. Da neue Strauch- und Baumstandorte ermöglicht werden, wird sich die Planung etwas in das Landschaftsbild einfügen.

##### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

#### 4.2 Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

##### 4.2.1 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichs:

Die Gemeinde Prem wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Dezember 2021.

Die Bestandserfassung und -bewertung ergibt, dass es sich im Plangebiet um Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gemäß Biotopwertliste handelt, die pauschal mit 3 Wertpunkten veranschlagt werden können. Da das Plangebiet fast ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland besteht, welches gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ebenfalls mit 3 Wertpunkten veranschlagt ist, ist die pauschale Beurteilung hier sinnvoll und vertretbar.

Die Eingriffsschwere im Plangebiet orientiert sich an der Grundflächenzahl. Diese ist mit 0,6 festgesetzt.

Ein Planungsfaktor wird aufgrund nicht festgesetzt.

Als Eingriff zu werten sind insgesamt 9.806 m<sup>2</sup>. Diese resultieren aus den 12.711 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches abzüglich der 2.905 m<sup>2</sup> bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 17.651 Wertpunkten (9.806 m<sup>2</sup> x 3 WP x 0,6 GRZ). Die Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die gegenständliche Planung wird eine durch angrenzende Gewerbebebauung und Hauptverkehrsachsen vorbelastete Fläche gewerblich nutzbar gemacht. Eine alternative Planungsmöglichkeit ist nicht gegeben, vgl. obenstehender Punkt 2.3 der Begründung.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung ausgegangen.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Begehung des Gebietes durchführen und die eingerichteten Bepflanzungen fachlich bewerten. Des weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden jährlich zu überwachen.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll die Neuerrichtung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden. Erschlossen wird das Gebiet teils über die teils im Plangebiet liegende Kreisstraße WM 21, teils aus südöstlicher Richtung über die bestehende Straße Steinwies. Die Grünordnung sorgt für eine gewisse Durchgrünung des Gebietes. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Gesamt
<i>Arten- und Lebensräume</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
<i>Boden und Fläche</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
<i>Wasser</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
<i>Klima und Luft</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
<i>Landschaftsbild</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch	mittel	gering	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	entfällt

## 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:250.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:  
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Aufgestellt:

Gemeinde Prem

Kaufbeuren, \_\_.\_\_.2023  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

---

Andreas Echlter, Erster Bürgermeister

---

Thomas Haag, Stadtplaner