

Gemeinde Prem  
Landkreis Weilheim-Schongau

5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes  
„Steinwies III“

Vorentwurf

1. i. d. F. vom 18.07.2023

Inhalt:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 5000
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit Bebauungsplan)

<b>Auftraggeber:</b> 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>
<b>Planung städtebaulicher Teil:</b> 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>

## Begründung

### 1. Lage und 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 und 673/6, alle Gemarkung Prem.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,02 ha auf. Maßgeblich ist die Flächennutzungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.

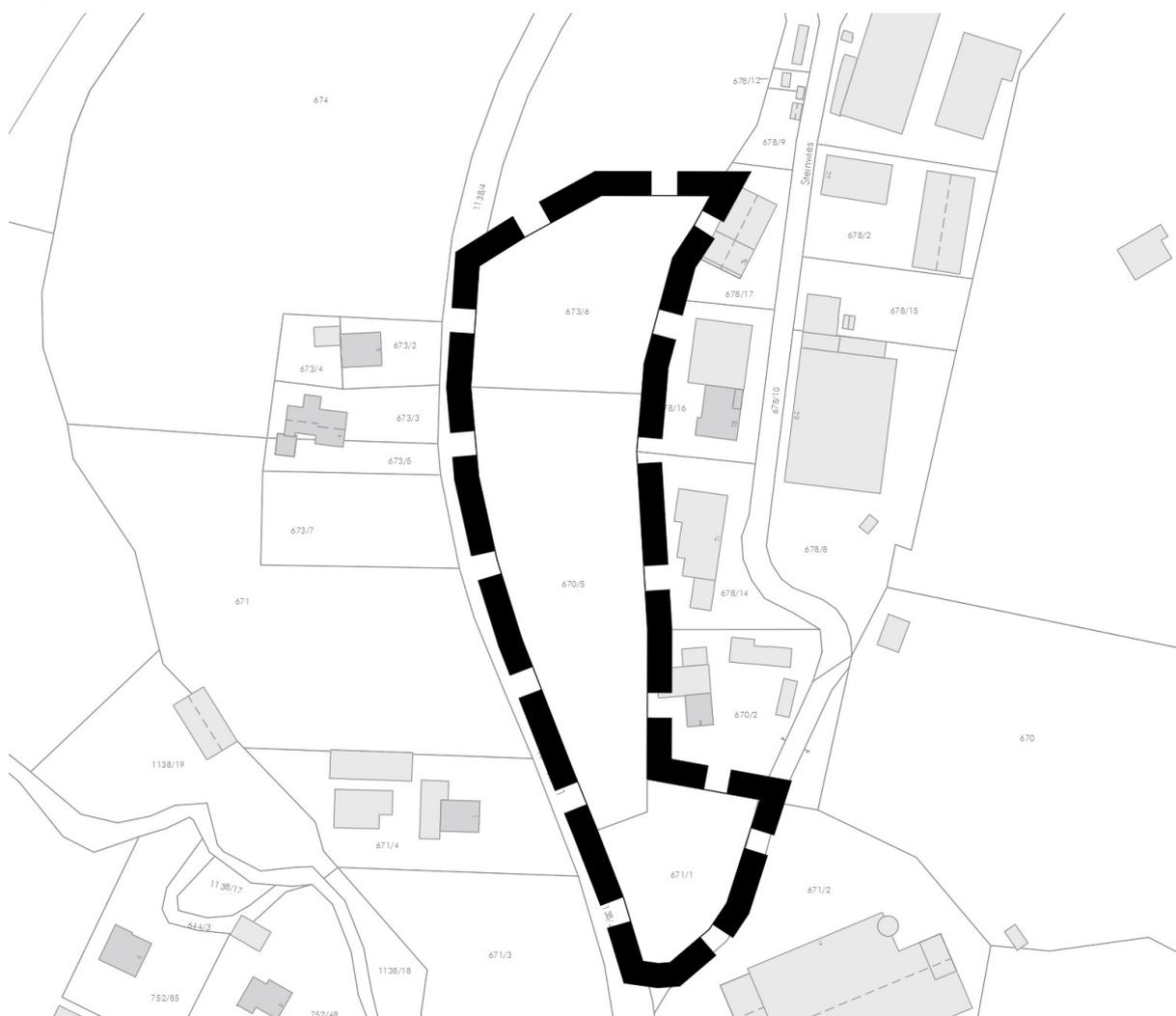


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

### 2. 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 3.3 Alternativenprüfung

Die Voraussetzung für die Errichtung der genannten Vorhaben wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Steinwies III“ geschaffen. Durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, die entsprechenden Flächendarstellungen zu schaffen.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan und 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.

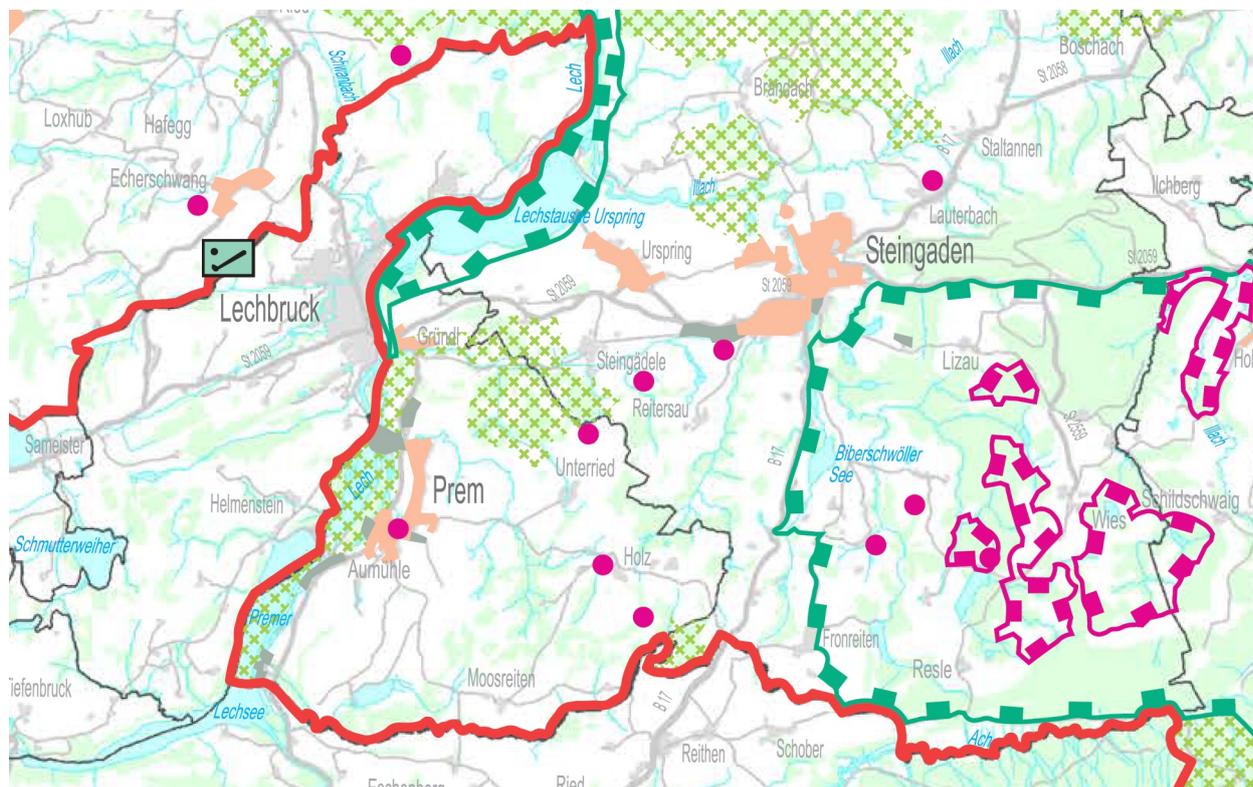


Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 – Landschaft und Erholung des Regionalplanes Oberland mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (grüne Kreuzschraffur) in der Nähe des gegenständlichen Plangebietes, unmaßstäblich

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.

### 3.2 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. 6). Die angrenzende gewerblich genutzte Fläche war ursprünglich als Holzlagerplatz dargestellt, wurde allerdings bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt (Abb. 7).

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

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Diese finden sich im untenstehenden Absatz 3.3 Alternativenprüfung.



Abbildung 3: Auszug aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prem

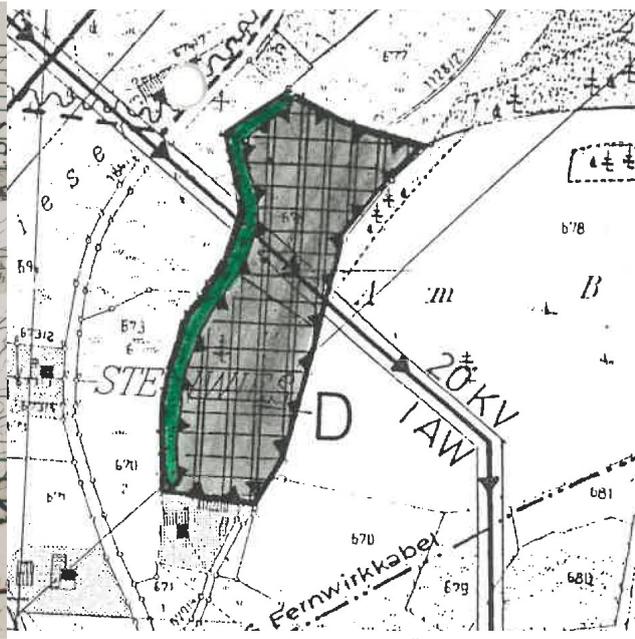


Abbildung 4: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prem

### 3.3 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.

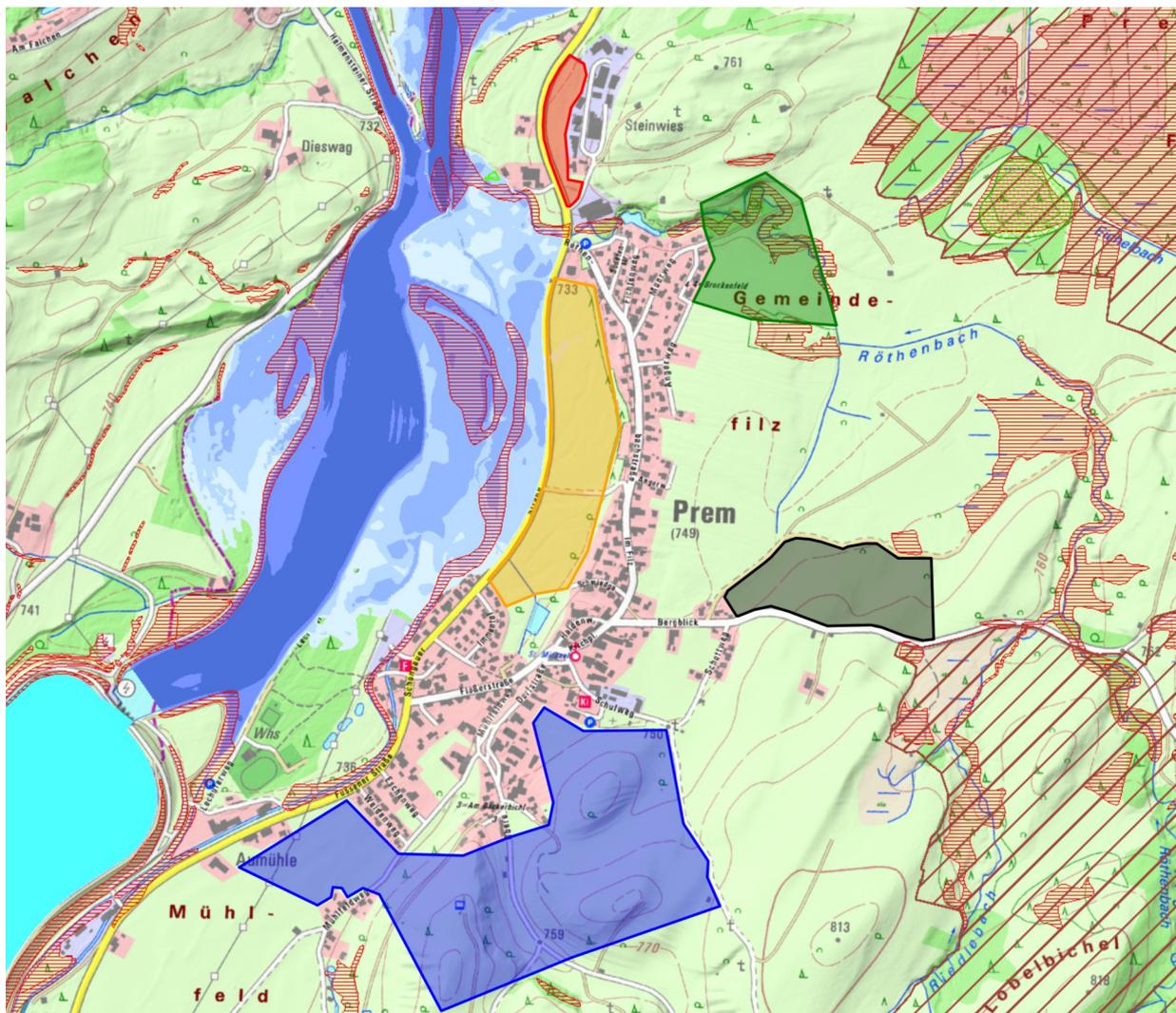


Abbildung 5: Mögliche alternative Standorte für Gewerbenutzung mit Topografie, Hochwasserflächen und Naturschutzgebieten, unmaßstäblich

### 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 bewerkstellern 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.

## 4. Planung

### 4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Durch diese Planung wird die bisherige Darstellung des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft geändert, vgl auch obenstehende Abbildungen 3 und 4. Dadurch soll die Voraussetzung für die Errichtung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden.

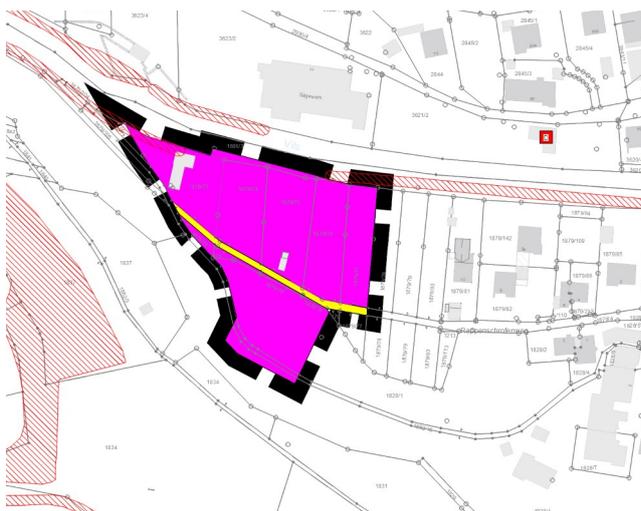


Abbildung 6: gegenständliche Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich



Abbildung 7: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung

## 4.2 Grünordnung

### 4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 733,60 m üNN im Nordwesten bis ca. 739 m üNN Höhe im Südosten. Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die umliegenden Flächen sind überwiegend ebenfalls andwirtschaftliche Nutzflächen, teilweise jedoch auch schon mit Wohn- oder Gewerbegebäuden bebaut. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße WM 21.

Im Geltungsbereich finden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale oder Naturschutzgebiete. Im näheren Umland findet sich auch kein Wald. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen angrenzend an das gegenständliche Plangebiet, jedoch auf der abgewandten Seite der Kreisstraße WM 21.

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 Wasserhältnissen.

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

Über den Grundwasserstand ist laut bodenkundlicher Bewertung des Umweltatlas Bayern nur bekannt, dass er mehr als 20 dm tief ist.

### 4.2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Die Ermittlung des Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht. Dieser liegt dem parallel aufgestellten Bebauungsplan bei.

## 4.3 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

### *Straßen*

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.

### *Technische Erschließung*

Die Erschließung mit Kanal und Wasser ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soll soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden.

Die Stromversorgung soll durch den Energieversorger Allgäu Netz sichergestellt werden.

Der Energieversorger Allgäu Netz wird am Verfahren beteiligt.  
Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH werden am Verfahren beteiligt.

#### Wasserwirtschaft

Westlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung, liegt der Lech. Entlang diesem verlaufen Hochwasserflächen, siehe auch obenstehende Abbildung 2. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der dort kartierten Hochwasserflächen. Die Versickerungsfähigkeit ist laut Hydrogeologischer Karte des Umweltatlas Bayern, Maßstab 1:250.000, hoch ( $> 1E-3 - 1E-2$ ). Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

#### 5. Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

##### Denkmalpflege

Im oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine kartierten Denkmäler. Das nächstliegende Denkmal liegt über 400 m westlich des Geltungsbereiches, auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des Lechs. Eine Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch das Denkmal ist nicht anzunehmen. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind.

##### Immissionsschutz

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.

##### Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

##### 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. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

#### 7. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vor.

Aufgestellt:

Gemeinde Prem

Kaufbeuren, \_\_. \_\_. 2023

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

---

Andreas Echtler, Erster Bürgermeister

---

Thomas Haag, Stadtplaner