

Aufstellung des Bebauungsplanes „An der alten Turnhalle“

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung, beinhalten auch die umweltbezogenen Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung.

Inhalt.....	Seite
1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	2
1.1 Stellungnahmen ohne Einwände.....	2
1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen.....	2
1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 29.03.2023.....	2
1.2.2 LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, mit E-Mail vom 03.04.2023.....	2
1.2.3 Schwaben Netz GmbH, mit Schreiben vom 20.03.2023.....	3
1.2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten, Vorgang PN 1009560, mit E-Mail vom 04.04.2023.....	3
1.2.5 Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 06.04.2023.....	4
1.2.6 Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, S01239549 mit E-Mail vom 05.04.2023.....	5
1.3 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....	6
1.3.1 Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 06.03.2023/S431-46220.OAL.Ronsberg.....	6
1.3.2 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 29.03.2023/2-4622-OAL 165-7314/2023.....	7
1.3.3 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 03.04.2023.....	8
1.3.4 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 02.03.2023.....	10
1.3.5 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 05.04.2023.....	10
1.3.6 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionschutzbehörde, mit Schreiben vom 06.04.2023.....	11
1.3.7 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 23.03.2023....	12
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	14
2.1 Bürger 1, mit Schreiben vom 03.04.2023.....	14
2.2 Bürger 2, mit E-Mail vom 06.04.2023.....	22
2.3 Bürger 3, 4, 5 und 6, mit Schreiben vom 03.04.2023.....	23
2.4 Bürger 7, mit Schreiben vom 05.04.2023.....	24
2.5 Bürger 8, mit Schreiben vom 03.04.2023.....	24
2.6 Bürger 9, mit Schreiben vom 02.04.2023.....	25
3. Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung.....	34

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut. Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 20.02.2024.

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2023 und Termin zum 06.04.2023.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Regierung von Schwaben, mit E-Mail vom 07.03.2023/24-4622.8262-6/1
- Amprion GmbH, Dortmund, Vorgang 176785, mit E-Mail vom 07.03.2023
- Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, mit Schreiben vom 01.03.2023
- HWK für Schwaben, mit E-Mail vom 06.03.2023
- Landratsamt OAL, kommunale Abfallwirtschaft, mit Schreiben vom 06.03.2023
- Landratsamt OAL, Kreisstraßenverwaltung, mit Schreiben vom 06.03.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 09.03.2023/F2/L2-4612-32-2
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 30.03.2023
- IHK Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 31.03.2023
- Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach, mit Schreiben vom 21.03.2023/B1-G 7512/OAL
- Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bereich Baudenkmal, mit Schreiben vom 09.03.2023

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 29.03.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende vorhabensbezogene Bebauungsplan "An der Turnhalle" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

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

1.2.2 LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, mit E-Mail vom 03.04.2023

Stellungnahme:

„Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen R10 und R10L unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellegeplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Be-

pflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 1000 sind die Leitungstrassen dargestellt. Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Allgemeiner Hinweis

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Obergünzburg

Günzacher Straße 11

87634 Obergünzburg

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Friedrich Reiter

Tel. 08372-9214-34

E-Mail: Oberguenzburg@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit dem Bauvorhaben einverstanden.“

1.2.3 Schwaben Netz GmbH, mit Schreiben vom 20.03.2023

Stellungnahme:

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass ein Erdgasanschluss von der Engetrieder Straße und der Frauenpointstraße her möglich ist.

Gegen den Plan erheben wir keinen Einwand.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.“

1.2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten, Vorgang PN 1009560, mit E-Mail vom 04.04.2023

Stellungnahme:

„Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt

anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbaubauabschnitten sind. Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen. Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentcheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- **die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt**

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.“

1.2.5 Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 06.04.2023

Stellungnahme:

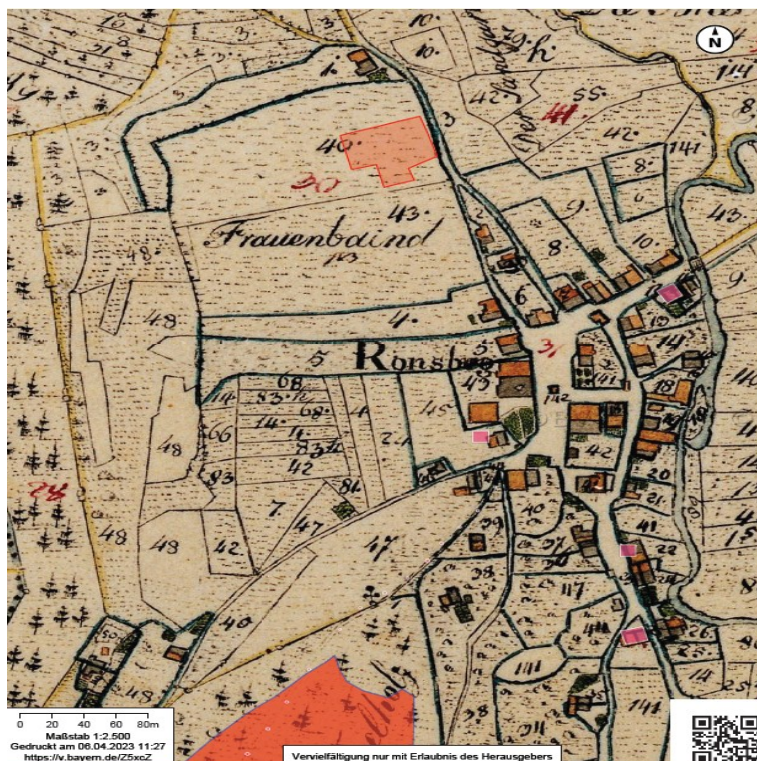
(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Das Plangebiet liegt, wie in den Planungsunterlagen richtig dargestellt, weder in noch an einem derzeit bekannten Bodendenkmal. Trotzdem ist der Hinweis in den Planungsunterlagen, dass ein bisher nicht bekanntes Bodendenkmal zutage treten kann, sehr gut. Grundsätzlich ist der korrekte Umgang mit während der Bodeneingriffe auftretenden Bodendenkmälern sehr ausführlich beschrieben!

Im beigefügten Plan (Karte) aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ist das Plangebiet noch Wiese und völlig unbebaut. Allerdings könnten Siedlungsspuren aus älterer Zeit vorliegen, denn der mittelalterliche Burgstall (Burg Ronsberg, erbaut um 1130) liegt nicht weit entfernt. Grundsätzlich sind auch noch ältere Siedlungsspuren nicht ganz ausgeschlossen.

Anmerkung:

Das Plangebiet ist in o.a. historischen Karte als „Frauenbaind“ bezeichnet. Heute trägt die Straße südlich und westlich des Plangebietes den Namen Frauenpointstraße. Eine Baind (auch Auffang, Baint, Bainten, Beunde, Beunt, Paint, Peunt und (leider!) auch Point) war ein Grundstück, das deutlich umzäunt war und innerhalb des Ackerlandes der Gemeinde lag. Es war nicht dem Flurzwang unterworfen und wurde für Sonderbewirtschaftung (z.B. Anbau von Kraut, Flachs oder auch nur als Wiese) genutzt.“



1.2.6 Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, S01239549 mit E-Mail vom 05.04.2023

Stellungnahme:

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“

Stellungnahme: Vorgang S01239548 mit E-Mail vom 05.04.2023

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch

den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“

Redaktionelle Würdigung:

- Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wird, so noch nicht vorhanden, in die Begründung übernommen.
- Die Stellungnahme der LEW wird in die Begründung übernommen, die genannten Lagepläne als Anlage der Begründung beigegeben.
- Die Stellungnahme der Schwaben Netz GmbH wird in die Begründung übernommen.
- Die Stellungnahme der Telekom wird in die Begründung übernommen.
- Die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers, Abteilung Bodendenkmal, dient der Kenntnisnahme. Sie macht keine Planänderung notwendig.
- Die Stellungnahmen der Vodafone werden, ohne die hier nicht relevante Aufführung von Anlagen oder weiterführenden Dokumenten, in die Begründung übernommen, der genannte Lageplan als Anlage der Begründung beigegeben.

Anmerkung des Planers: Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Planung eingefügt werden.

1.3 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

1.3.1 Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 06.03.2023/S431-46220.OAL.Ronsberg

Stellungnahme:

(Einwendungen)

- „Bereits bestehende Zufahrten zur Staatsstraße 2012 müssen zurückgebaut werden.
- An der Zufahrt zur Staatsstraße sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand die Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt.
- Des Weiteren sollten gemäß der RAST 06 beidseits Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 m, gemessen 3 m von Mitte des Gehweges, gewährleistet werden.
- Die neue Zufahrt zur Staatsstraße ist spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage staubfrei zu befestigen (z.B. Schwarzdecke/Asphalt, Betonformsteine) auf die volle Breite und auf mind. 6 m Länge ab Fahrbahnrand.
- Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

- Für Pkw ist auf dem Grundstück ein ausreichend großer Wendepplatz anzulegen und stets freizuhalten, um entsprechend § 10 StVO ein- und ausfahren zu können.
- Im Hinblick auf den geringen Abstand der Baugrube zum Fahrbahnrand ist auf den angrenzenden Straßenkörper besonders Rücksicht zu nehmen. Die Standsicherheit der Straße ist sicherzustellen. Vor Beginn der Maßnahme sind diesbezüglich ein Baugrundgutachten, sowie ein erdstatischer Nachweis einzuholen und der Straßenbauverwaltung vorzulegen.
- Von einem geeigneten Ingenieurbüro ist eine Beweissicherung des derzeitigen Zustandes der öffentlichen Flächen, einschließlich der Straßenentwässerungseinrichtungen durchzuführen und dem Bauamt vorzulegen. Im Falle auftretender Schäden an der Straße sind die entsprechenden Kosten dem Straßenbaulastträger zu ersetzen.“ (Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.)

Abwägung:

Die gewünschten Sichtdreiecke werden redaktionell in die Planung übernommen. Die übrigen Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.3.2 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 29.03.2023/2-4622-OAL 165-7314/2023

Stellungnahme:

„1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind uns keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Wasserversorgung

Die langfristige Versorgungssicherheit ist wegen des Fehlens einer zweiten Wassergewinnungsanlage bzw. eines zusätzlichen Anschlusses an eine leistungsfähige (Nachbar) Versorgungsanlage nicht gegeben. Es wird dringend empfohlen, die Möglichkeiten einer Ersatzversorgung im Hinblick auf eine geordnete Trinkwasserversorgung durch ein geeignetes Fachbüro untersuchen zu lassen.

3. Gewässer und Hochwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

4. Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
 - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppe abgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden
- Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung**“ grüne & blaue Infrastruktur“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
- **Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)**
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
weitere Links:
 - **Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)**
*Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:
Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)
- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“*
 - **b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift.pdf (bayern.de)**
*Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: **Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr***

Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen Abdruck dieses Schreibens.“

Abwägung:

Die Hinweise zu Altlasten decken sich mit der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde, die bereits infolge der dortigen Abwägung in die Planung übernommen wurde. Diesbezüglich besteht kein Anlass einer Planänderung.

Der Markt Ronsberg nimmt die Hinweise zur Wasserversorgung zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes abzuhandeln.

Die Hinweise zu Gewässer und Hochwasser sowie die grundsätzlichen, aktuellen Hinweise für Gemeinden, Planer und Bauherren werden in die Begründung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 11: 0

1.3.3 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 03.04.2023

Stellungnahme:

(Einwendungen)

Siehe sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

„Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

Um dies deutlich zu machen, sollten in der Begründung hier eine entsprechende Erläuterung aufgenommen und auch der Vorhabenträger genannt werden.

In § 2 der textlichen Festsetzung sind auch die Vorhabenpläne als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt keine Bindungswirkung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB, vgl. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es soll aber ein Mischgebiet nach § 6 BauGB festgesetzt werden. Hierzu ist folgendes festzuhalten:

1. Im Grundriss des Erdgeschosses der Vorhabenpläne sind lediglich 3 kleinere Büroeinheiten dargestellt. Dies ist für die erforderlichen Nutzungsmischung Gewerbe/Wohnen nach § 6 Abs. 1 BauNVO nicht ausreichend.
2. Wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Baugebiet nach der BauNVO (hier Mischgebiet) festgesetzt, so muss im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, welches Vorhaben, auch bzgl. der Art der baulichen Nutzung vom Vorhabenträger zu realisieren ist. Diese Verpflichtung ist durch eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB in den textlichen Festsetzungen abzusichern, vgl. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans weist Ermittlungsdefizite auf, die sich auf die Abwägung auswirken werden.

- a) Gerade bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind konkrete Aussagen zum Baugrund erforderlich, z.B. Tragfähigkeit des Baugrunds, Versickerungsfähigkeit.
- b) Es ist zu klären, ob wegen der Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2012 Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind entsprechend in den Vorhabenplänen zu berücksichtigen und entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nicht zur Einsicht bereitgestellt. Diese wäre schon in Hinblick auf die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB dringend zu empfehlen. Außerdem sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Öffentlichkeit die Realisierungsfristen von Interesse. Sofern auf die öffentliche Auslegung des Durchführungsvertrages bzw. entsprechender Auszüge daraus verzichtet werden soll, sollten im Rahmen der nochmaligen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB die wesentlichen Elemente aus dem Durchführungsvertrag in die Begründung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Hinweise zu den „Datenschutzrechtlichen Informationspflichten Art. 13 und 14 DSGVO“ bei den im Internet veröffentlichten Entwürfen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereitgestellt sind, vgl. V 2.5 Nr. 7 der Planungshilfen für die Bauleitplanung.“

Abwägung:

Die gewünschte Erläuterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Nennung des Vorhabenträgers sowie die Aufnahme der Vorhabenpläne als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden an den genannten Stellen ergänzt.

Bezüglich der Mischgebietsfestsetzung wird entschieden, auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu verzichten, was gemäß der Stellungnahme der Abteilung Bauplanungsrecht / Städtebau des Landratsamtes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich ist. Die genauen zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden in der Satzung

beschrieben (nicht störendes Gewerbe, Einrichtungen für soziale Zwecke und Wohnnutzungen zulässig). Damit entfällt die Notwendigkeit einer Nutzungsdurchmischung. Zu den genannten Ermittlungsdefiziten wird festgestellt, dass eine Bodenuntersuchung im Zuge der Ausführungs- oder Genehmigungsplanung erfolgt. Diesbezüglich besteht kein Anlass für eine Planänderung.

Sowohl der Verkehrslärm der Staatsstraße 2012 als auch der Lärm eines angrenzenden Gewerbebetriebes sind zwischenzeitlich untersucht worden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Planung eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.3.4 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 02.03.2023

Stellungnahme:

(sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Niederschlagswasser

Gemäß Punkt 5.1.2 Kanal — Entwässerung — Oberflächenwasser — Grundwasser soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Oberflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei seien die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Im nächsten Satz wird gefordert, Dachwasser in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen soll jedoch vorzugsweise durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Wir regen an, Möglichkeiten der Regenwassernutzung auszuschöpfen (z.B. Rückhaltung / Speicherung über Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung). Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser in Schächten ist zum Schutz des Grundwassers nur möglich, wenn aus zwingenden Gründen eine flächige oder linienförmige Versickerung nicht umsetzbar ist und auch dann nur für Niederschlagswasser von unverschmutzten Dach- und Hofflächen.

Die Versickerung stellt darüber hinaus auch eine Entlastung der öffentlichen Kanalisation dar.

Grundwasser

Auf Grund der Lage im Günztal ist mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der geplanten Tiefgarage ist ggf. zu erwarten, dass deren Sohle unterhalb des Grundwasserstandes zu liegen kommt. Solche Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen selbst schon Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Abwägung:

Die Hinweise zur Versickerung von Dachwasser nach Möglichkeit werden in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise auf § 8 und § 9 WHG werden als Hinweis der Satzung beigegeben.

Der Absatz zur Grundwasserabsenkung bei Baumaßnahmen wird als Hinweis in die Begründung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 11: 0

1.3.5 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 05.04.2023

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses ist der Abbruch der alten Turnhalle und eventuell auch das Fällen von Bäumen (in der Planung nicht ersichtlich) nötig. Insbesondere Vögel und Fledermäuse sind häufig in Nischen und Spalten an Gebäuden sowie auch auf Dachböden zu finden. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, erheblich zu stören oder sie zu töten. Denselben Schutz genießen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Diese dürfen weder beschädigt noch zerstört werden. Um artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen sind die abzubrechenden Gebäude, sowie zu fällende Bäume vorab durch einen Gutachter auf das Vorhandensein von besonders geschützten Arten und ihrer Nistplätze/Quartiere zu untersuchen.“

Rechtsgrundlagen

§44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3

(Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen))

„Mit Eingang des Gutachtens kann geklärt werden, ob und welche artenschutzrechtliche Schutz- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nötig ist.“

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Zu fällende Bäume sind zu ersetzen.“

Abwägung:

Die abzureißende Turnhalle wird im Vorfeld der Baumaßnahmen von einem Fachmann begutachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Eine erste Begehung ergab keine Spuren von geschützten Tieren oder Nestern.

Die Festsetzung, dass zu fällende Bäume zu ersetzen sind, wird in die Grünordnung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 11: 0

1.3.6 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 06.04.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Von fachlicher Seite wird empfohlen, folgende Immissionen untersuchen zu lassen:

1. den einwirkenden Verkehrslärm der Engetrieder Straße, St 2012
2. den einwirkenden Gewerbelärm, der von dem südlichen Zimmereibetrieb verursacht wird.

Als Gutachter kommen z.B. die amtlich nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Stellen in Frage, die im Internet unter www.resymesa.de veröffentlicht sind oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die über das IHK Sachverständigenverzeichnis

abgerufen werden können. Soweit erforderlich, sollten geeignete Lärmschutzmaßnahmen in der Satzung festgelegt werden.

Auf folgendes wird außerdem hingewiesen: Nach den vorgelegten Plänen sollen später vorrangig Wohnungen entstehen. Es sollte geprüft werden, ob die geplanten Nutzungen tatsächlich die Ausweisung eines Mischgebietes erfordern, oder ob — auch bei Einbeziehung der umliegenden, bereits vorhandenen Wohngebäude — insgesamt bereits die Voraussetzungen für ein Wohngebiet vorliegen. Im Falle eines Wohngebietes bestünde ein deutlich höherer Schutzanspruch gegenüber einwirkenden Immissionen, was in Bezug auf einen möglichen Lärmkonflikt wegen des in der Nachbarschaft bestehenden Gewerbebetriebes von Bedeutung wäre.“

Abwägung:

Es wurde zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt, das sowohl den Verkehrslärm der angrenzenden Engetrieder Straße, auch Staatsstraße St 2012, untersucht, also auch den einwirkenden Gewerbelärm. Die Ergebnisse des Gutachtens, das keine unlösbaren Lärmkonflikte feststellt, wurden in die Planung übernommen, das Gutachten als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

Bezüglich der Frage des Nutzungstyps ist zu sagen, dass im Entwurf auf eine konkrete Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MD) verzichtet wird, vgl. obenstehende Abwägung zur Stellungnahme der Abteilung Bauplanungsrecht / Städtebau des Landratsamtes Ostallgäu. Das Gutachten, welches noch von einem Mischgebiet (MD) ausgeht, behält seine Gültigkeit. Dazu teilte das Gutachterbüro wie folgt mit:

„Der Sachverhalt erklärt sich darüber, dass für Mischgebiete höhere Außenlärmpegel zu Grunde gelegt werden. Bei der Auslegung zum Schallschutz gegen Außenlärm ergeben daher die Mischgebietswerte die Höheren Anforderungen an die Außenbauteile, was den Schallschutz auf die sichere Seite schiebt.“

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1.3.7 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 23.03.2023

Stellungnahme:

„nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kaufbeuren – Ostallgäu zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung entgegen ursprünglicher Einschätzung nun doch Bedenken bestehen. Diese zugleich fristgemäß vorgebrachte Stellungnahme ist daher nunmehr dem Fortgang dieses Bauleitplanverfahrens zu Grunde zu legen.

Die Aussagen zum Immissionsschutz in Satzung und Begründung erwähnen landwirtschaftliche Immissionen und Verkehrslärm. Übersehen wird dabei, dass auf das Plangebiet in erheblichem Umfang gewerblicher Lärm einwirkt. Auf Flur. 107 befindet sich die unserer Kammer zugehörige Zimmerei und Holzbaubetrieb Michael Hofmann, Wagnerstr. 5, 87671 Ronsberg. Das Betriebsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Der Störgrad einer Zimmerei ist erheblich und entspricht dem in § 8 Abs. 1 BauNVO genannten Umfang.

Die LKW Zufahrt zu dem Betrieb erfolgt über die Frauenpoint- und Wagnerstr.. Da die Zufahrt in der Wagnerstr. aufgrund der Grundstückseigentumsverhältnisse sehr schmal ist und ein Grundstücksteilflächenkauf durch den Nachbarn abgelehnt wird, ist die Zufahrt mit langem LKW nur möglich, wenn auf der Wagnerstr. nicht geparkt wird (vgl. letzter Dateianhang). Durch die ansässige Hausarztpraxis ist das aber werktags so gut

wie nie der Fall. Deshalb ist eine funktionierende Betriebszufahrt für lange LKW (Sattelzüge bis 18 m Länge) über die Frauenpointstraße Voraussetzung, dass der Zimmereibetrieb in vollem Umfang wie bisher, fortgeführt werden kann. Im Plangebiet sind, über die Frauenpointstr. erreichbar, Gewerbeflächen für Einzelhandel bis 200 m², bzw. Praxen oder Büros vorgesehen. Dass die gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung geforderte Anzahl in der Praxis nicht ausreicht und zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Umfeld des Plangebietes notwendig sein werden, ist naheliegend. Deshalb halten wir es für zwingend notwendig, dass städteplanerisch untersucht wird, wieviel zusätzliche Parkmöglichkeiten es im öffentlichen Umfeld des Plangebietes geben muss, damit es nicht zu Konflikten mit der Betriebszufahrt kommt.

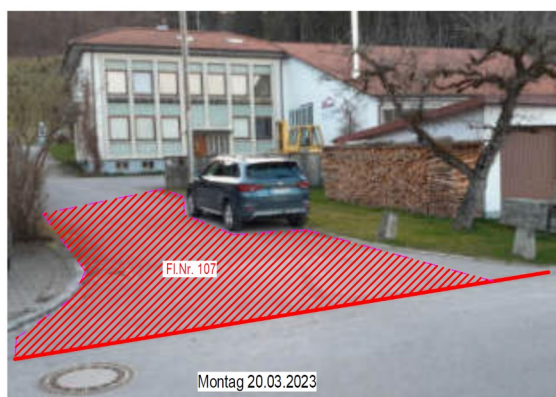
Der Planumgriff soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Da zum Zwecke der Nachverdichtung in größerem Umfang Wohnraum geschaffen werden soll, ist dementsprechend die Schutzbedürftigkeit höher. Durch heranrückende Wohnbebauung stellt sich daher die Frage nach dem Bestandschutz des Handwerksbetriebes. Der Betrieb darf weder durch zusätzliche Auflagen in seiner Standortqualität eingeschränkt werden noch in der verkehrlichen Erreichbarkeit z. B. durch Lieferverkehr aufgrund Holzanlieferung behindert werden.

Anwohner haben dagegen einen Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse. Die berechtigten Belange der Zimmerei Michael Hofmann sind nicht in der Planung berücksichtigt. Diese wird somit dem Gebot der Konfliktbewältigung nicht gerecht. Die Aussage bei Veranlassung „rings um das Plangebiet liegt überwiegend Wohnbebauung, vereinzelte Geschäftsgebäude“ ist verharmlosend und geeignet den Nutzungskonflikt unter den Teppich zu kehren.

Eine zulässige Bauleitplanung stellt die abwägungserheblichen Belange ein und dies fordern wir auch hiermit an dieser Stelle ein und zwar im Interesse der Bestandsschutzwahrung der Zimmerei Michael Hofmann. Einen Fingerzeig in die richtige Richtung vermittelt der letzte Satz bei 8. 1. 2 Immissionen – Verkehrslärm: „Eine schalltechnische Untersuchung könnte erforderlich werden“. Wir meinen: sie ist erforderlich und darf sich nicht nur auf Verkehrslärmimmissionen beschränken sondern muss auch gewerbliche Immissionen wie die der Zimmerei Michael Hofmann berücksichtigen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können wir dieser Planung daher NICHT zustimmen.“

Anhänge zur Stellungnahme:





Abwägung:

Es wurde zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt, dass sowohl den Verkehrslärm der angrenzenden Engetrieder Straße, auch Staatsstraße St 2012, untersucht, also auch den einwirkenden Gewerbelärm. Die Ergebnisse des Gutachtens, das keine unlösbaren Lärmkonflikte feststellt, wurden in die Planung übernommen, das Gutachten als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

Die seit Mai 2021 gültige Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg sieht für Wohnungen deutlich mehr Stellplätze vor als die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Während die GaStellV je Wohnung 1 Stellplatz vorsieht, sind auf der Grundlage der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung Stellplätze wie folgt auszuweisen:

Wohnung < 60 qm => 1 Stellplatz

Wohnung mit 60 qm bis < 90 qm 1,5 Stellplätze

Wohnung ab 90 qm 2 Stellplätze.

Zusätzlich ist für 4 Wohnungen jeweils ein Besucherparkplatz vorzusehen. Es werden daher deutlich mehr Stellplätze gefordert als in der GaStellV.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 06.03.2023 bis 06.04.2023.

2.1 Bürger 1, mit Schreiben vom 03.04.2023

Stellungnahme:

„nach Durchsicht der öffentlich ausgelegten Planunterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der alten Turnhalle“ bringe ich folgende Einwände und Anregungen vor:

I. Zu § 11 Hinweise und Empfehlungen:

11.1 ff. landwirtschaftliche Emissionen, Denkmalpflege, etc.

Es ist zwingend erforderlich für den Weiterbetrieb der Zimmerei Hofmann im § 11 auf die gewerbliche Nutzung (siehe Darstellung im rechtgültigen Flächennutzungsplan) im direkten Umfeld des Planungsgebietes hinzuweisen. Dies wurde hier wohl vergessen und muss meines Erachtens zur Sicherung des Fortbestandes meines Handwerksbetriebes in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt werden.

II. Zufahrten zum Gewerbebetrieb Zimmerei Hofmann

Es muss gewährleistet sein, dass die Zufahrt zum Betriebsgelände meiner Zimmerei weiterhin über die Wagnerstraße und für den Schwerlastverkehr über die Frauenpointstraße erfolgen kann. Der Verkehrsraum im Bereich der Frauenpointstraße muss dazu von parkenden Autos freigehalten werden. Dies ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

III. Zu „Begründungen“ Punkt 4. Bestand / 4.3. Lage des Plangebietes:

„Rings um das Plangebiet liegt überwiegend Wohnbebauung, vereinzelte Geschäftsbäude und im Norden, mit ca. 45 m Abstand zum gegenständlichen Plangebiet, das Gebäude des Ronsberger Kindergartens“

Die erforderliche Richtigstellung konnte meines Erachtens lauten :

Im Norden grenzt der **Spielplatz des Ronsberger Ganztages-Kindergartens** direkt an das o. g. Plangebiet. Südlich der Zufahrtsstraße Frauenpointstraße grenzt eine **gewerbliche Nutzung** an das Plangebiet.

Beim Stand der vorliegenden Planung bleibt völlig unberücksichtigt, dass direkt an das Plangebiet auf Flur Nr. 107 südlich der Frauenpointstraße mein Zimmereibetrieb angrenzt und die Frauenpointstraße unter anderem als notwendige Betriebszufahrt für Schwerlastverkehr genutzt wird. Mein Betriebsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt.

Unter 4.3 „Lage des Plangebietes“ in der Begründung gibt es keinerlei Erwähnung oder Hinweise auf meinen seit langem bestehenden Gewerbebetrieb. Einen Zimmereibetrieb, von dem auf das Plangebiet gewerblicher Lärm einwirkt, als einzelnes Geschäftsbäude zu bezeichnen, halte ich für verharmlosend und tut auch nicht dem in § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches verankerten Grundsatz genüge, dass Bauleitpläne der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung dienen sollen bzw. zu einer möglichen Konfliktvermeidung benachbarter Nutzungen beitragen sollen. Auf das erhebliche Konfliktpotential, das durch die überwiegende Bebauung mit Wohnraum auf dem Plangebiet und meinem direkt angrenzenden Gewerbebetrieb entsteht, muss doch in den Bebauungsplanunterlagen-eindeutig hingewiesen werden.

Die Aussage des Stadtplaners, dass sich ringsum das Plangebiet „überwiegend Wohnbebauung“ befindet, trifft aus meiner Sicht nicht zu. Auf mehr als 50 % der angrenzenden Grundstücke befindet sich keine Wohnbebauung, von diesen Grundstücken wirken Lärmimmissionen auf das Plangrundstück ein. (z. B. Verkehr auf der Engetrieder Straße, im Norden direkt angrenzend der Spielplatz des Kindergartens Ronsberg und im Süden mein Zimmereibetrieb einschließlich der zuführenden Frauenpointstraße mit Schwerlastverkehr für dessen Andienung oder Belieferung).

IV. Zu „Begründungen“ Punkt 8.1 Immissionsschutz / 8.1.1 Immissionen-Landwirtschaft

Unter 8.1 „Immissionsschutz“ der Begründung wird auf Immissionen aus der Landwirtschaft und dem motorisierten Verkehr hingewiesen. Ein Hinweis auf die Immissionen aus

meiner Zimmerei bzw. der Gewerbefläche auf Flur Nr. 107 fehlt bisher völlig. Ich bestehe darauf, dass zur Information zukünftiger Bewohner oder arbeitender Personen im Bebauungsplangebiet in den Unterlagen eindeutig darauf hingewiesen wird, dass die im Rahmen der zulässigen Lärmimmissionen von meinem Gewerbebetrieb => auf die Mischbebauung im Plangebiet für einen Fortbestand meiner Firma unvermeidlich sind und, soweit sie im gesetzlichen Rahmen liegen, entschädigungslos hingenommen werden müssen.

V. Zufahrten zu Gewerbebetrieb Zimmerei Hofmann

Die LKW-Zufahrt zu meinem Betrieb erfolgt über die Frauenpointstraße und die Wagnerstraße. Da die Zufahrt in der Wagnerstraße aufgrund der Grundstückseigentumsverhältnisse sehr schmal ist und ein möglicher Kauf einer Grundstücksteilfläche dort durch den Nachbarn abgelehnt wird, ist die Zufahrt mit langem LKW nur möglich, wenn auf der Wagnerstraße nicht geparkt wird. Durch das bereits jetzt in der Wagnerstr. vorhandene rücksichtslose Parken von Pkw's und LKW-Fahrzeugen im Bereich meiner Betriebszufahrt ist das werktags so gut wie nie der Fall. Deshalb ist eine funktionierende Betriebszufahrt für längere LKW's (z. B. Sattelzüge bis 18 m Länge) über die Frauenpointstraße Voraussetzung dafür, dass mein Zimmereibetrieb in vollem Umfang und wie bisher im Sinne des Bestandsschutzes fortgeführt werden kann.

Im Plangebiet sind nun unter der An- und Abfahrt über die Frauenpointstraße zukünftig Gewerbeflächen für Einzelhandel bis 200 m² bzw. Praxen oder Büros vorgesehen bzw. geplant. Dass die gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen in der Praxis nicht ausreicht und zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Umfeld bei einer so massiven Wohn- bzw. Mischbebauung, wie sie im Plangebiet beabsichtigt ist, notwendig sein wird, ist naheliegend und aus meiner Sicht sogar unabdingbar.

Deshalb halte ich es für zwingend notwendig, dass städteplanerisch untersucht wird, wie viele Parkmöglichkeiten im direkten räumlichen Umfeld des Plangebietes auf öffentlichem Grund vorhanden sind, bei denen meine Betriebszufahrt nicht behindert wird, und hieraus von der Marktgemeinde ein funktionierendes Parkraumkonzept für die Wagnerstraße und die Frauenpointstraße erstellt wird.

Meine Gewerbefläche und Existenzgrundlage darf durch die geplante Bebauung in der Nutzung nicht eingeschränkt werden. Betriebserweiterungen bzw. Nutzungsänderungen müssen weiterhin in vollem Umfang und ohne zusätzliche Auflagen möglich sein.

VI. Lageplan / fehlende Bestandsgebäude :

Im Lageplan/Bebauungsplanzeichnung sind Gebäude nicht dargestellt, die meiner Ansicht nach für das Verständnis der Planung und der späteren Nutzer / Bewohner im Plangebiet erforderlich sind, insbesondere im sehr beengten Zufahrts-/Kreuzungsbereich Frauenpointstraße-Wagnerstraße-Engetrieder Straße. (siehe Anlage).

z. B. Haus Lochbihler (Fl. Nr. 107/3), Maschinenhalle Wassermann (Fl. Nr. 107/4) fehlen und erwecken somit fälschlicherweise den Eindruck einer großzügigen Einmündung zur Frauenpointstraße.

VII. Städtebau / Ortsbild (zusätzliche Anmerkungen eines Nachbarn) :

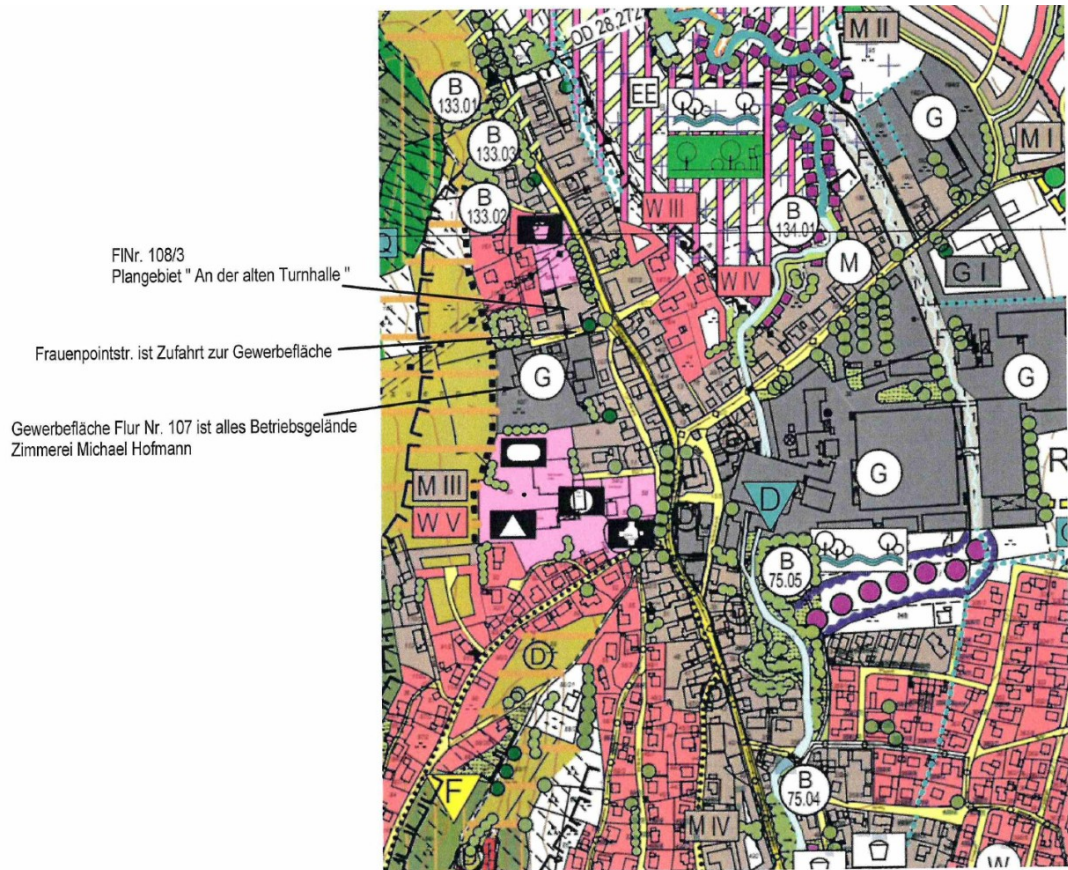
1. Aus städtebaulicher Sicht und das noch dörflich geprägte Ortsbild betreffend halte ich die Größe des geplanten Vorhabens für bedenklich. Die sehr dichte Bebauung des Grundstücks wird sich auf die gesamte Nachbarschaft negativ auswirken.

2. Parkplätze / Pkw-Stellplätze : Mir ist darüber hinaus aufgefallen, dass im Vorhabengebiet keine Parkplätze für Menschen mit Handicap ausgewiesen sind.

In der wohl berechtigten Annahme, dass der Markt Ronsberg auch weiterhin an guten Standortbedingungen für seine bestehenden Gewerbebetriebe interessiert ist, bitte ich

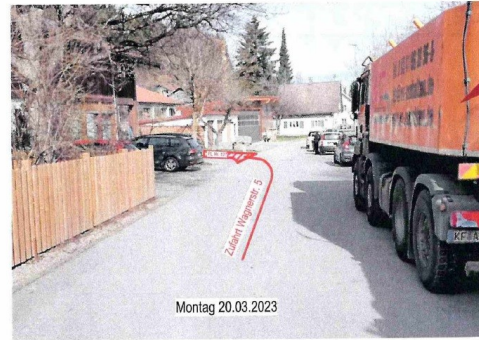
Sie, meine vorgetragenen Einwände und Vorschläge für eine nachbarverträgliche Zukunft in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
Andernfalls behalte ich mir vor, rechtliche Schritte in die Wege zu leiten.“

Anlagen zur Stellungnahme:





Zufahrt zu Betriebsgelände mit langem LKW über Wagnerstr. nicht möglich!

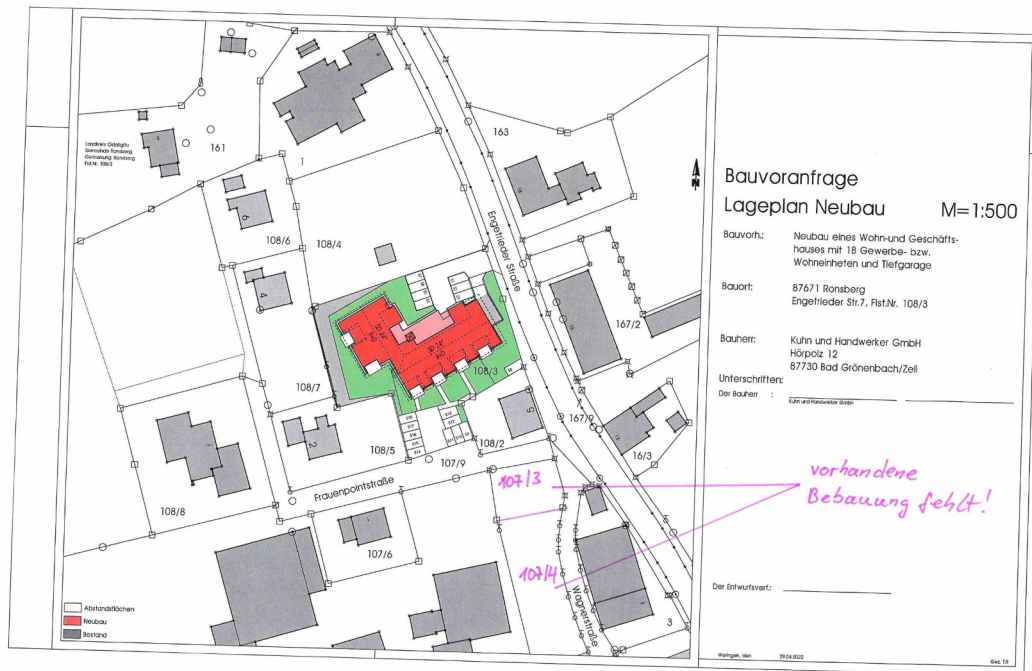


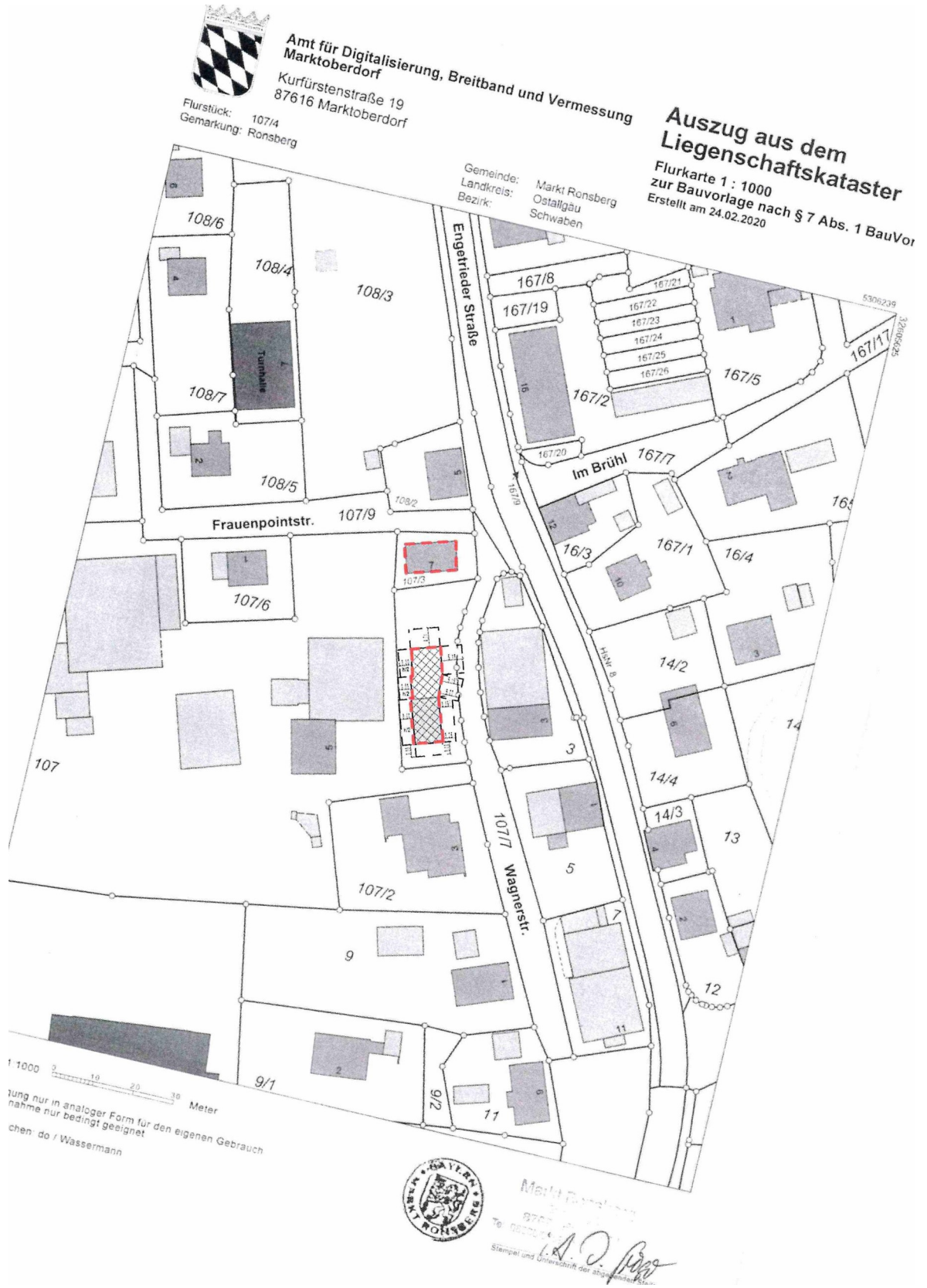
Mieter aus der Umgebung, nicht aus der Wagnerstr.



Zufahrt zu Betriebsgelände mit langem LKW über Wagnerstr. möglich!







Das Gebiet des Bebauungsplanes und die Frauenpointstrasse liegen auf circa 720 m Meereshöhe. Trotz des Klimawandels wird es in Zukunft schneereiche Winter geben. Daher stellt sich die Frage, wohin der Schnee von der Frauenpointstrasse und der geplanten Wohnanlage geräumt werden soll.

Unsere Strasse ist eine Sackgasse ohne Umkehrmöglichkeit für den Winterdienst. Der Schneepflug nutzt bisher die Einfahrt zur Turnwiese, um zu rangieren. Dadurch kann er auch rückwärts die Frauenpointstrasse hochfahren. Beim Vorwärtsfahren wird der Schnee in Richtung Turnwiese geschoben und im Einfahrtsbereich gelagert.

Jedoch sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich die Einfahrt zu den Stellflächen und der Wohnanlage vor. Dies wird dazu führen, dass dort künftig keine Schneeablagerungen und kein Wenden des Winterdienstes möglich sind.

Der Lagerplatz der Zimmerei Hofmann steht weder zum Wenden, zur Schneeablage oder als Parkplatz zur Verfügung.

Im Bebauungsplan sollte geklärt und festgelegt werden, wohin der Schnee von den PKW Stellflächen geräumt werden soll. Ist ausreichend Platz für die Schneeablage geplant? Der mit eventuellen Schadstoffen belastete Schnee von den Stellflächen sollte nicht auf dem geplanten Spielplatz gelagert werden.

Weiter stellt sich die Frage, ob alle ausgewiesene Stellflächen in der Praxis auch im Winter uneingeschränkt nutzbar sind. Meiner Meinung nach ist die Anzahl der ausgewiesenen Stellflächen bei 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu gering. Grund dafür ist, dass die Bewohner, Besucher, Gäste und Kunden jedes Gewerbes mit Fahrzeugen anreisen werden, da unsere Busverbindungen unattraktiv und schlecht sind.

Ich bin der Ansicht, dass die Anzahl der Stellflächen eigentlich erhöht werden müsste. Da jedoch zusätzliche Stellflächen bei dieser massiven Bebauung kaum möglich sind, müssen die Wohn – und Gewerbeeinheiten reduziert werden.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung und Umgebung ein. Westlich der Staatsstrasse (im Nah-Bereich des Bebauungsplanes) befinden sich zehn Einfamilienhäuser: Kracker, Lochbihler, Hörmann, Paul, Adam, Kornau (ehemals Dr. Ennerst), Rinderle, Bareth, Immler und Wertek. Das geplante Bau-Vorhaben ist im Verhältnis zum Umfeld zu voluminös, zu gross, zu hoch, zu dominant und mit 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten überdimensioniert.

Die (mit dem Bebauungsplan) geplante Nachverdichtung ist zu massiv und wird einer ca. 1700 Einwohner zählenden Gemeinde mit diesem Wohnumfeld nicht gerecht.

Basierend auf den oben genannten Gründen ergibt sich die Forderung, das Maß der baulichen Nutzung (§4) zu verringern und die Anzahl der Wohn – und Gewerbeeinheiten auf sechs bis maximal neun Einheiten zu reduzieren.“

2.3 Bürger 3, 4, 5 und 6, mit Schreiben vom 03.04.2023

Stellungnahme:

„nach in Ansichtnahme der Planungsunterlagen erheben wir folgende Einwände:
Das Gebäude ist für diesen Standort zu groß dimensioniert und passt nicht in das bestehende Ortsbild. Wir würden uns durch dieses so geplante Gebäude in unserer Privatsphäre gestört fühlen

Der Verkaufswert unsere beiden Häuser würde sinken wenn der Bau wie geplant entstehen sollte. Das Gebäude würde die Einzelhäuser optisch erdrücken und im Sichtfeld sehr einschränken.

Die Parkplatzsituation sollte man auch im Blick haben da auf den umliegenden Straßen fast keine Parkplätze sind. Die auf dem Plan eingezeichneten Parkplätze werden nie reichen. Durch Besucher und oder Kunden reichen die genannten Parkplätze nicht aus.

Bei den Stellplätzen im Aussenbereich wäre es nicht möglich den Schnee auf dem Gelände zu lagern, also kann der Schnee nur auf einigen andern Stellplätze gelagert werden. Somit fallen Stellplätze weg und die Fahrzeuge belegen Parkflächen die eigentlich nicht vorhanden sind.“

2.4 Bürger 7, mit Schreiben vom 05.04.2023

Stellungnahme:

„entgegen Ihrer blumigen Beschreibung dieses Bauvorhabens, bin ich der Auffassung, dass sich ein Gebäude dieses Ausmaßes keinesfalls in die umgebende Bebauung einfügt. Es erscheint mir weder nötig noch üblich eine derart große Bebauung in unserer ländlichen Gemeinde zu erzwingen.

Dem entstehenden Verkehr wurde in keiner Weise Rechnung getragen. Der Fußweg zu dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Kindergarten wird nun zweifelsohne, lauter, dreckiger und vor allem gefährlicher durch die unnötige Konzentrierung von Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben in diesem Bereich.

Ebenso kritisch sehe ich die Parkplatzgestaltung. Zum einen halte ich diese bereits unter sommerlichen Umständen für nicht ausreichend, um dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Im Winter spitzt sich diese Situation noch um ein Vielfaches zu, wenn der zu räumende Schnee einen nicht unerheblichen Teil der vorgesehenen Parkplätze unbenutzbar machen wird. Die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen und Gefahren sollten nicht einfach billigend in Kauf genommen werden.

Die Begründung, dass in der Gemeinde so dringend Wohnraum sowie Geschäftsräume geschaffen werden müssten, halte ich für eine sehr gewagte These. Mindestens eine gewerbliche Einheit, ebenfalls in der Engetrieder Straße steht bereits seit Jahren leer. Die ehemalige Bäckerei Seitz, ebenfalls in der Engetrieder Straße steht nun ebenso seit einiger Zeit leer. Auch an Wohnraum mangelt es in Ronsberg nicht; so ziehen bereits die ersten Mieter wieder aus der Anlage des hier tätig werdenden Bauherrn aus. Darüber hinaus gibt es auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt durchaus Angebote in Ronsberg.

So sehr ich die Gewinnmaximierungsabsicht des Bauherrn nachvollziehen kann, muss ich dennoch an die Gemeinde appellieren auch das Gemeinwohl zu berücksichtigen. Grundsätzlich stehe ich einem sinnvollen Bauvorhaben auf der Gemarkung 108/3 selbstverständlich nicht entgegen - mit der geplanten und von der Gemeinde veröffentlichten Ausführung jedoch bin ich nicht einverstanden und möchte hiermit nachdrücklich meine Bedenken zur Kenntnis geben.

Um es noch ein Mal ganz deutlich zum Ausdruck zu bringen: Dieses Bauvorhaben ist für diese Gemarkung, diese Nachbarschaft, diese Gemeinde zu groß!“

2.5 Bürger 8, mit Schreiben vom 03.04.2023

Stellungnahme:

„als direkte Nachbarn (Frauenpointstr. 4, Flnr. 108/7) geben wir zu bedenken, ob die Größe und die Dimensionierung des Gebäudes, wie sonst vom Landratsamt verlangt, sich harmonisch in die übrige Bebauung einfügt. 18 Einheiten samt Stellplätzen, evtl. sogar noch mit Gewerbe, stellen eine Art von Gigantismus dar in einem ansonsten ländlichen Gebiet. Selbst die östlich gelegene „Druckerkaserne“ macht im Vergleich einen schwächtigen Eindruck. Diese hat damals den Namen, wegen ihrer Größe im Ortsbild bekommen.

In kleinerer Form kann diese Überdimensionierung auch bei dem Neubau am Marktplatz festgestellt werden, wo sich ansonsten die Kirche, der umgebaute Gasthof Deut-

ches Haus, die Geschäfte Schindele, die Sparkasse und die Raiffeisenbank mit Metzgeri Baur harmonisch in den Ortskern einfügen.

Die Umgebung des bisherigen Turnhallenplatzes samt Halle, des Kindergartens samt Spielwiese, der örtlichen Baufirma Hofmann mit Lagerplätzen wirken incl. der „Druckerkaserne“ aufgelockert. Das geplante Bauvorhaben 18 Einheiten mit Stellplätzen macht in der ländlichen Umgebung dagegen einen „Monsterhaften“ Eindruck im Vergleich zu den angrenzenden Einfamilienhäusern, zumal sich der Parkplatzbedarf zudem, bei ggf. Gewerbeeinheiten nochmals deutlich erhöht.

Abschließend kann aber festgestellt werden, dass sich das Bauvorhaben bei einer etwas bescheideneren Größe/Bauvolumen, sicher auch harmonischer einfügen könnte.“

2.6 Bürger 9, mit Schreiben vom 02.04.2023

Stellungnahme:

„grundsätzlich begrüße ich, dass auf dem Grundstück der alten Turnhalle gebaut werden soll. Nach Sichtung der öffentlich ausgelegten Planunterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der alten Turnhalle “ habe ich folgenden Einwand: Im Plangebiet ist ein Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 18 Gewerbe- bzw. Wohneinheiten geplant. Dass die gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätze in der Praxis nicht ausreicht und zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Umfeld bei einer so massiven Wohn- und Gewerbebebauung, wie im Plangebiet vorgesehen, notwendig sein wird, ist naheliegend. Die Parkmöglichkeiten in der Frauenpointstr. sind sehr begrenzt.

Deshalb befürchte ich, dass die Autofahrer, die auf dem Plangebiet keinen Parkplatz finden, in der Wagnerstraße parken werden. In der Wagnerstr. betreibe ich eine Landwirtschaft im Nebenerwerb.

Durch das bereits jetzt vorhandene rücksichtslose Parkverhalten von Auto- und Lkwfahrer, die alle nicht Anlieger der Wagnerstraße sind, werde ich schon jetzt bei der Nutzung meiner landwirtschaftl. Betriebsfläche behindert. Eine zusätzliche Behinderung durch weitere Parker und unberechtigt abgestellte Fahrzeuge auf meinem Grundstück werde ich nicht hinnehmen. (siehe Fotos)

Deshalb halte ich es für zwingend notwendig, dass untersucht wird, wo die Fahrzeuge abgestellt werden sollen, die im Plangebiet keinen Parkplatz finden.“

Fotos als Anlage zur Stellungnahme:





Abwägung zu den vorstehenden Stellungnahmen der Bürgerschaft 1 bis 9:

Die Stellungnahmen gliedern sich inhaltlich in verschiedene Aspekte. Diese werden nachfolgend aufgelistet und die Einwände wie folgt abgewogen:

Das Gebäude ist zu groß dimensioniert und fügt sich nicht harmonisch in das bestehende Ortsbild bzw. die übrige Bebauung ein.

Es ist zutreffend, dass sich westlich des Bebauungsplangebiets überwiegend Einfamilienhäuser befinden. Durch den Anbau auf Fl. Nr. 108/5 stehen dort zwischenzeitlich zwei aneinandergebaute Wohngebäude. Nördlich befindet sich die Kindertagesstätte mit einer Wohnung, östlich die sog. „Druckerkaserne“ (reine Wohnnutzung) und südwestlich mit der Zimmerei Hofmann bereits größere Gebäude.

Ein Vergleich mit Einfamilienhäusern geht hier fehl, da mit dem Vorhaben bewusst eine Verdichtung entlang der Engetrieder Straße verfolgt wird und der Flächenverbrauch im Vergleich zu Einfamilienhäusern deutlich geringer ist. Zudem kann durch das Vorhaben bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, der preisgünstiger umgesetzt werden kann wie Einfamilienhäuser.

In südlicher Richtung bestehen bereits größere Gebäude. Wie die nachstehende Tabelle zeigt, ist die Grundflächenzahl I (GRZ I) des Bauvorhabens kleiner als bei den meisten der nachstehenden, an der St 2012 gelegenen Gebäude. Mit Ausnahme des östlich des Bebauungsplangebiets liegenden Gebäudes Engetrieder Str. 16 (sog. „Druckerkaserne“) haben alle nachstehend genannten Gebäude ebenfalls 3 Vollgeschosse.

Anwesen	Grundstücks- fläche qm	Flächen GRZ I-Gebäude- teile in m ²	GRZ I	Vollgeschosse
<u>Vorhaben</u> <u>Engetrieder Straße 7</u>	2.133	731	0,34	3
Engetrieder Str. 16	1.150	314	0,27	2
Marktplatz 11	715	458	0,64	3
Marktplatz 6	1.073	440	0,41	3
Marktplatz 4	1.535	1.101	0,72	3
Marktplatz 1	953	400	0,42	3

Westlich der St 2012 befinden sich mit der Mehrzweckhalle, der Schule, dem Rathaus und der Kirche weitere größere Gebäude. Östlich der St 2012 befindet sich auf Fl. Nr. 30 das Werksgelände der Firma Huhtamaki. Dort befinden sich wesentlich größere und deutlich höhere Gebäude. Das Ortsbild wird maßgeblich von diesem Firmenareal geprägt.

Die Fassade der erwähnten „Druckerkaserne“ (= Engetrieder Straße 16) ist entlang der Engetrieder Straße deutlich länger als die Ostfassade des geplanten Wohn- und Geschäftshauses. Die entlang der Frauenpointstraße gelegene Südfassade des Vorhabens ist zwar länger, aber auch weiter von der Straße entfernt als die „Druckerkaserne“. Die Behauptung, dass das Vorhaben monsterhaft sei, wird durch die vorstehende Tabelle mit den dort genannten Gebäuden entkräftet. Zudem ist festzustellen, dass in Mischgebieten als Orientierungswerte für die Obergrenze bei der Grundflächenzahl (GRZ) inkl. Zufahrten und Stellplätze 0,6 gilt und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Der Bebauungsplan sieht hingegen eine max. GRZ II (inkl. Zufahrten und Stellplätzen) von 0,5 und eine GFZ von 1,1 vor. Somit werden die maximalen Werte unterschritten. In dem heute zu beschließenden Satzungsentwurf ist keine Festlegung zur Art des Baugebiets mehr vorgesehen.

Die OK Fußboden EG hat eine max. Höhe von 695,5 m ü. NN. Das Gelände in Richtung Westen steigt an (das Straßenniveau in der Frauenpointstraße im Nordosten des Anwesens beträgt bei Hausnummer 7 bereits 701 m. Dadurch wird das Wohn- und Geschäftsgebäude die dortigen Einfamilienhäuser nicht überragen und somit höhenmäßig nicht negativ in Erscheinung treten. Der Rechtsauffassung, dass die Nachverdichtung zu massiv ist, kann im Hinblick auf die vorstehenden Begründungen und den unter Ziffer 8 begründeten Wohnraumbedarf nicht gefolgt werden. Die Behauptung, dass das Gebäude zu groß dimensioniert ist und nicht in das bestehende Ortsbild passt, ist insofern nicht zutreffend. Der Forderung nach einer Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung in § 4 der Satzung muss daher nicht gefolgt werden.

Das Vorhaben stört die Privatsphäre der Anwohner

Das Anwesen auf Fl. Nr. 108/5, Frauenpointstraße 2, befindet sich südwestlich des Bebauungsplangebiets. Die im Rahmen des Vorhabens zum Abriss vorgesehene „alte Turnhalle“, in deren Obergeschoss sich früher eine Wohnung befand, liegt näher an der Grundstücksgrenze als das im Bebauungsplan vorgesehene Gebäude. Die für die Bebauung einzuhaltende Abstandsflächen richten sich nach der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ des Marktes Ronsberg. Die dortigen Abstandsflächenregelungen erfordern größere Abstandsflächen wie die aktuelle Abstandsflächenregelung in Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO). Das subjektive Empfinden von Nachbarn, sich in der Privatsphäre gestört zu fühlen, vermag nicht der Errichtung eines im Einklang mit den geltenden Vorschriften geplanten Gebäudes zu verhindern.

Der Verkaufswert der beiden Häuser auf Fl. Nr. 108/5 würde sinken, wenn der Bau wie geplant entstehen sollte. Das Gebäude würde die Einzelhäuser optisch erdrücken und im Sichtfeld sehr einschränken.

Ein sinkender Verkehrswertentwicklung der beiden auf dem Grundstück Fl. Nr. 108/5 errichteten Häuser durch das mit dem Bebauungsplan verfolgte Bauvorhaben wird damit begründet, dass das Gebäude die Häuser optisch erdrücken und im Sichtfeld sehr einschränken würde.

Das BauGB und die BayBO schützen nicht von Sichtfeldeinschränkungen. Der Abstand des geplanten Gebäudes von der Bebauung auf Fl. Nr. 108/5 ist größer als bei der zum Abriss vorgesehenen „alten Turnhalle“, die aktuell einen Blick von den beiden Doppelhaushälften Richtung Nordosten verhindert. Zudem verhindert das geplante Gebäude nicht den Blick Richtung Osten. Durch den Abriss des Gebäudes und den zukünftig größeren Grenzabstand Richtung Westen wird das Sichtfeld Richtung Norden sogar verbessert. Eine Sichtverschlechterung tritt allenfalls in Richtung Nordosten ein. Die geltend gemachte Sichtfeldeinschränkung ist somit nicht geeignet, das Vorhaben zu verhindern.

Eines der Ziele der Satzung des Marktes Ronsberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ ist es, dass größere Gebäude größere Abstandsflächen von den Grundstücksgrenzen einhalten müssen, wie dies Art. 6 BayBO in der derzeit geltenden Fassung vorsieht. Dadurch wird die Besonnung benachbarter Gebäude verbessert und dem Eindruck, dass Gebäude von der benachbarten Bebauung optisch erdrückt werden, entgegengewirkt.

Die auf dem Plan eingezeichneten Parkplätze werden auch aufgrund von Besuchern und Kunden in der Praxis nicht ausreichen

Parkplätze sind in der Tiefgarage sowie im Norden und Süden des Grundstücks vorgesehen. § 6 der Satzung zum Bebauungsplan „An der alten Turnhalle“ verweist wegen der Errichtung von Garagen- und Stellplätzen auf die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) des Marktes Ronsberg. Die seit Mai 2021 gültige Garagen- und Stellplatzsatzung sieht für Wohnungen deutlich mehr Stellplätze vor, wie die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Damit hat der Markt Ronsberg auf die Situation reagiert, dass die angebotenen ÖPNV-Verbindungen lückenhaft und wenig attraktiv sind und dadurch in Ronsberg mehr Kfz gehalten werden, wie im urbanen Raum. Während die GaStellV je Wohnung 1 Stellplatz vorsieht, sind auf der Grundlage der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung Stellplätze wie folgt auszuweisen:

Wohnung < 60 qm => 1 Stellplatz

Wohnung mit 60 qm bis < 90 qm 1,5 Stellplätze

Wohnung ab 90 qm 2 Stellplätze.

Zusätzlich ist für 4 Wohnungen jeweils ein Besucherparkplatz vorzusehen. Es werden daher deutlich mehr Stellplätze gefordert wie in der GaStellV. Für Gewerbe entsprechen die Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung den Festsetzungen der GaStellV.

Mit den in der Tiefgarage vorgesehenen und den oberirdischen Stellplätzen ist das Grundstück groß genug, um die erforderlichen Stellplätze ohne Verringerung der Gewerbe- und Wohneinheiten unterzubringen.

Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg vom 12. Mai 2021 orientiert sich beim Stellplatzbedarf an dem Stellplatzangebot bei der Wohnanlage Marktplatz 1. In diesem Gebäude sind derzeit alle 12 Wohnungen belegt. Wie die Beobachtungen der letzten Monate zeigen, sind auf dem Anwesen ständig zumindest einzelne Parkplätze frei. Im Bereich der Oberweiler Straße parkende Kfz wurden bislang nicht gesichtet. Dies spricht dafür, dass der Stellplatzbedarf in der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg für Wohnungen adäquat festgesetzt wurde und dass auf dem Grundstück ausreichend Parkplätze zu errichten sind. Der konkrete Stellplatzbedarf für die Anwesen auf dem Verfahrensgrundstück richtet sich nach der tatsächlichen Nutzung. Diese steht aufgrund des Planungsstands noch nicht fest.

Die Behauptung, dass die für das Vorhaben ausgewiesenen Parkplätze nicht ausreichen, werden von den Einwendungsführern nicht nachvollziehbar begründet.

Die geschilderte Situation mit rücksichtslosem Parkverhalten ist auf fehlende Parkplätze bei der umliegenden Bebauung, darunter auch die „Druckerkaserne“ und eine Hausarztpraxis in der Wagnerstraße zurückzuführen. Bei diesen Anwesen kam die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg vom 12. Mai 2021 noch nicht zur Anwendung.

Wegfall von Stellplätzen im Außenbereich durch die Lagerung von Schnee

Wie die im Winter mit Räum- und Streuaufgaben betraute Firma bei der Schneeräumung vorgeht, kann nur gemutmaßt werden. Faktisch stehen auch Grünanlagen für die Schneelagerung zur Verfügung. Bei größeren Schneemengen und dringendem Platzbedarf könnte der Schnee auch abgefahren werden. Aufgrund der erheblichen Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen kann die Behauptung, dass der zu räumende

Schnee einen Großteil der Parkplätze unbenutzbar machen wird, nicht nachvollzogen werden.

Das BauGB enthält keine Ermächtigung um, wie angeregt, im Bebauungsplan festzulegen, wohin der Schnee von den PKW-Stellplätzen verbracht werden muss. Die Lagerung des evtl. mit Schadstoffen belasteten Schnees auf dem Grundstück anzulegenden Kinderspielplatz erscheint unwahrscheinlich, da das dortige Spielgerät eine Verfrachtung des Schnees verhindern würde.

Durch das Bauvorhaben wird der gemeindliche Winterdienst in der Frauenpointstraße erschwert

Die Marktgemeinderat hat in der vorherigen Wahlperiode den Verkauf des gemeindlichen Grundstücks an die Kuhn + Handwerker Bauunternehmung beschlossen. Dass damit die Möglichkeit aufgegeben wurde, die Wiese als Schneelagerplatz zu nutzen, war den Markträten bewusst. Aufgrund der mäßigen Steigung und dem geringen Verkehrsaufkommen besteht keine Verpflichtung, dass die Gemeinde in der Frauenpointstraße räumt und streut. Das am Ende der Frauenpointstraße keine Wendemöglichkeit besteht, ist unabhängig davon der Fall, ob die geplante Bebauung umgesetzt wird. Alternativ wäre auch der Einsatz des kleinen, vorrangig für Gehwege eingesetzten Winterdienstfahrzeugs möglich.

Dem Verkehr wird in keinster Weise Rechnung getragen. Der Fußweg zum Kindergarten wird zweifelsohne lauter, dreckiger und vor allem gefährlicher durch die unnötige Konzentrierung von Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben.

Auf der östlich des Bauvorhabens verlaufenden Staatsstraße 2012 fahren täglich 4.200 Kfz. Zudem verursacht die Firma Huhtamaki Emissionen. Dass der Fußweg zum Kindergarten wegen der 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten spürbar dreckiger und lauter wird, kann nicht nachvollzogen werden. Ein- und Ausfahrten zum Wohn- und Geschäftshaus sind unmittelbar bei der Engetrieder Straße und der Frauenpointstraße vorgesehen. Die Planung sieht vor, dass der Ausfahrtsbereich in die Engetrieder Straße von Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist, damit die Sicht nicht beeinträchtigt wird.

Zweifel an mangelndem Wohnraum sowie dem Bedarf an Geschäftsräumen

Bei der in Ronsberg durchgeführten Bürgerbefragung landete der Punkt „Wohnungs- und Bauplatzangebot“ bei der „Wichtigkeit für die Entwicklung von Ronsberg“ im Mittelfeld.

Die Wichtigkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Eigentum oder Miete) zeigte sich u.a. darin, dass bei der Vergabe von einzelnen gemeindlichen Bauplätzen für Ein- oder Zweifamilienhäusern mehrere Familien wegen der gestiegenen Baupreise und Kreditzinsen ihre Bauplatzbewerbung zurückziehen mussten. Da Eigentumswohnungen erheblich günstiger sind wie Einfamilienhäuser kann durch das geplante Vorhaben ggf. doch der Wunsch nach Wohnungseigentum verwirklicht werden. Außerdem gibt es in Ronsberg eine Vielzahl an älteren Menschen, die ein großes Haus nach dem Auszug der Kinder zu zweit oder nach dem Tod des Ehepartners alleine bewohnen. Diese Häuser sind häufig nicht altersgerecht. Zudem können ältere Personen die bei Einfamilienhäusern anfallenden Gartenarbeiten nicht mehr erledigen. Durch das Vorhaben bietet sich die Möglichkeit eine kleinere, alten- und behindertengerechte Wohnung zu beziehen. Durch den Umzug in barrierefreie Woh-

nungen können die frei gewordenen Einfamilienhäuser von Familien mit Kindern bezogen werden.

Laut Auskunft des Eigentümers der Wohnanlage Marktplatz 1 konnten die dortigen 12 Wohnungen bei einer großen Nachfrage in kürzester Zeit vermietet werden. Für den einen Mieter, der wieder ausgezogen ist, wurde bereits ein Nachmieter gefunden. Laut der Baufirma gab es beim Anwesen Marktplatz 1 weitere Kaufinteressenten, die nicht berücksichtigt werden konnten. Somit ist zusammenfassend festzustellen, dass in Ronsberg eine Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen besteht. Mit den geplanten drei Gewerbeeinheiten soll versucht werden, in Ronsberg Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen und damit die Attraktivität des Ortes zu erhöhen. Dies war bei der Veräußerung des Grundstückes ein ausdrücklicher Wunsch des Marktgemeinderates. Bei fehlender Nachfrage nach einer gewerblichen Nutzung wird vom Grundstückseigentümer eine alternative Nutzung angestrebt. Insofern dient das Vorhaben nicht der Gewinnmaximierung des Bauherrn, sondern auch dem Gemeinwohl.

Forderung auf die Aufnahme eines Hinweises auf die gewerbliche Nutzung durch die Zimmerei Hofmann in § 11, um den Fortbestand des Betriebes zu sichern

Es wurde zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt, das sowohl den Verkehrslärm der angrenzenden Engetrieder Straße, auch Staatsstraße St 2012, untersucht, also auch den einwirkenden Gewerbelärm. Die Ergebnisse des Gutachtens, das keine unlösbaren Lärmkonflikte feststellt, wurden in die Planung übernommen, das Gutachten als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

Zufahrten zum Gewerbegebiet Zimmerei Hofmann

Es wird gefordert, dass die Zufahrt zum Betriebsgelände der Zimmerei Hofmann weiterhin über die Wagnerstraße und für den Schwerlastverkehr über die Frauenpointstraße erfolgen kann. Der Verkehrsraum im Bereich der Frauenpointstraße muss dazu von parkenden Autos freigehalten werden. Dies ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ermöglicht es, dass die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sieht die Ausweisung von Flächen, in denen nicht geparkt werden darf, nicht vor. Die geforderten Maßnahmen können daher auch im Wege der Ausweitung des Bebauungsplangebietes um den Bereich seiner Einfahrten nicht umgesetzt werden. Stattdessen wären Parkverbote im Rahmen der Straßenverkehrsordnung erforderlich. Entsprechende verkehrrechtliche Maßnahmen wurden vom Betreiber der Zimmerei vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens nicht beim Markt Ronsberg beantragt.

Forderung auf Änderung der Begründung bei 4.3 Lage des Plangebietes

Es wird gerügt, dass in der Begründung nicht auf die südlich der Frauenpointstraße liegende gewerbliche Nutzung als Zimmereibetrieb hingewiesen wird. Auch wenn dieser Hinweis rechtlich keine Auswirkungen hat, spricht nichts dagegen, dass bei der Begründung auf diese gewerbliche Nutzung hingewiesen wird.

Es wird folgende Formulierung ergänzt:

„Im Norden grenzt der Garten der Kindertagesstätte „Ronsberger Sonnenwiese“ mit Spielgeräten direkt an das o.g. Plangebiet an. Südlich der Zufahrtsstraße Frauenpointstraße grenzt eine gewerbliche Nutzung in das Plangebiet an.“

Das geschilderte Konfliktpotential zwischen der gewerblichen Nutzung und der umliegenden Wohnnutzung besteht bereits jetzt. Hierzu ist anzumerken, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt für die umliegende Bebauung die für Mischgebiete geltenden Immissions-Grenzwerte, z.B. für Lärm, einzuhalten sind. Dadurch, dass als Grundlage des im Zuge der Planung aufgestellten Schallgutachtens Mischgebietswerte angenommen wurden, hat dies keine Verschärfung der einzuhaltenden Grenzwerte zur Folge.

Die Beschreibung der Nutzungen im Umgriff des Plangebietes wird in der Begründung konkretisiert.

Zu Begründungen 8.1 Immissionsschutz / 8.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Es wurde zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt, das sowohl den Verkehrslärm der Engetrieder Straße, als auch den Gewerbelärm berücksichtigt. Infolgedessen wurden die Passagen des Punktes 8.1 Immissionsschutz der Begründung angepasst.

Zufahrten zu Gewerbebetrieb Zimmerei Hofmann

Es wird auf die beengten LKW-Zufahrten zur Zimmerei Hofmann hingewiesen, die über die Frauenpointstraße und die Wagnerstraße erfolgt und für die eine Zufahrt mit LKW (z.B. mit Sattelzügen mit bis zu 18 m Länge) nur möglich ist, wenn auf der Wagnerstraße nicht geparkt wird. Aufgrund der vorgesehenen Gewerbeflächen für Einzelhandel bis 200 m² bzw. Praxen oder Büros wird unterstellt, dass die in der Garagen- und Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen in der Praxis nicht ausreicht und zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Umfeld bei einer so massiven Wohn- bzw. Mischbebauung, wie sie im Plangebiet beabsichtigt ist, notwendig sein wird.

Der Markt Ronsberg geht davon aus, dass die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg ausreichend Stellplätze vorsieht. Die Wagnerstraße gehört auch nicht zum Bebauungsplangebiet. Es ist daher nicht vorgesehen, dass der Markt Ronsberg städteplanerisch untersucht, wie viele Parkmöglichkeiten im direkten räumlichen Umfeld des Plangebiets auf öffentlichem Grund vorhanden sind.

Das durch das „rücksichtslose Parken von PKWs und LKW-Fahrzeugen“ bestehende Einfahrtsproblem zum Gewerbegrundstück der Zimmerei lässt sich letztlich nur über ein Parkverbot im Einfahrtsbereich lösen, da die Einfahrt auch bei Einhaltung des in der StVO vorgesehenen Abstandes von 5 m zu Einmündungen die Einfahrt mit großen LKW nicht möglich zu sein scheint. Für die Anordnung seiner Gebäude und der damit verbundenen Einfahrtsituation auf seinem Grundstück ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Der Betreiber der Zimmerei ist vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens auch nicht wegen eines Parkverbots beim Markt Ronsberg vorstellig geworden. Wie ausgeführt, haben die Behinderungen im Einfahrtsbereich der Zimmerei Hofmann ihre Ursache in Patienten der benachbarten, in der Wagnerstraße 3 befindlichen Allgemeinarztpraxis und Mietern aus der Umgebung die ihre KFZ und teilweise auch LKW in der Wagnerstraße oder sogar auf dem zu seinem Grundstück gehörenden Einfahrt abstellen.

Zufahrts- bzw. Gebäudesituation in der Wagnerstraße (zu VI.)

Es ist zutreffend, dass die auf den Grundstücken Fl. Nrn. 107/3 und 107/4 befindlichen Gebäude im Lageplan der zusätzlich bereitgestellten Bauplanunterlagen nicht eingezeichnet sind. In dem für das Bebauungsplanverfahren maßgeblichen Lageplan zur Satzung ist das auf dem Flurstück 107/3 errichtete Gebäude Wagnerstraße 7 eingezeichnet. Der Lageplan zur Bebauungsplansatzung endet nördlich von dem auf dem Flurstück 107/4 errichteten Gebäude.

Der Auffassung, dass die beiden Gebäude für das Verständnis der Planung und der späteren Nutzer / Bewohner im Plangebiet erforderlich sind, kann nicht gefolgt werden. Für die geltend gemachte beengte Zufahrtsituation ist dies nicht maßgeblich, da die Fahrzeuge auf der öffentlich gewidmeten Wagnerstraße fahren müssen und der Straßenverlauf aus allen Plänen klar erkennbar ist.

Würde man der Begründung folgen, wäre auch zu berücksichtigen, dass das mit einer Grundfläche von 403 m² wesentlich größere ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit Wohnhaus in der Engetrieder Straße 3 (FINr. 3 der Gemarkung Ronsberg), das im Lageplan der Bauplanunterlagen noch eingezeichnet ist, zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung bereits abgerissen war.

Parkplätze /PKW-Stellplätze (zu VII.)

Es wird eingewendet, dass in den Plänen keine Parkplätze für Menschen mit Handicap ausgewiesen sind. In der Tiefgaragenplanung sind aktuell offenbar keine breiteren Parkplätze für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Im Lageplan zum Bebauungsplan wurde nach Rücksprache mit dem Planer bewusst nur Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude eingezeichnet, nicht einzelne Parkplätze.

§ 6 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg sieht ab 25 Stellplätzen mindestens 3 v.H., jedoch mindestens einen Stellplatz für schwer Gehbehinderte bzw. Behinderte im Rollstuhl vor. Im Bauantrag sind die geforderten breiteren Stellplätze auszuweisen.

Falsche Darstellung in der Planzeichnung „Perspektive Nord-Ost“

In der Planzeichnung „Perspektive Nord-Ost“ ist im Südosten eine kleine Grünfläche eingezeichnet. Es wird gerügt, dass diese Grünfläche in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planzeichnung nicht vorgesehen ist. Der Hinweis ist korrekt. Im Lageplan zum Bebauungsplan befindet sich in diesem Bereich eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude. Maßgeblich ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Es ist nicht erkennbar, dass diese Abweichung zu einer grundlegenden Neubewertung des Vorhabens führt. Die Ansicht „Nord-Ost“ wäre bei der Einreichung des Bebauungsplans der Planzeichnung des Bebauungsplans anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 11: 0

3. Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Ronsberg billigt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den Entwurf des Bebauungsplanes „An der alten Turnhalle“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.02.2024, zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Kaufbeuren/Ronsberg, den 20.02.2024