

Markt Ronsberg
Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„An der alten Turnhalle“
gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Entwurf
i. d. Fassung vom 20.02.2024
(Änderung im Vergleich zum ersten Entwurf sind grün hervorgehoben)

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Auftraggeber: Markt Ronsberg Schulweg 3 87671 Ronsberg	Tel.: 08306.97593.0 Fax: 08306.97593.33 E-Mail: rathaus@ronsberg.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung des Marktes Ronsberg für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der alten Turnhalle“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

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

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Ronsberg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Ronsberg, westlich der Engetrieder Straße und südlich des Ronsberger Kindergartens. Im Plangebiet liegt die namensgebende ehemalige Turnhalle des Ortes Ronsberg. Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück mit der Fl. Nr. 108/3 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 107/9 (TF, Frauenpointstraße), 167/4 (TF, Engetrieder Straße), 167/9 (TF) und 167/10 (TF), alle Gemarkung Ronsberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,24 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 20.02.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt. **Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des Bebauungsplanes.**

§ 3 Zulässige Vorhaben

- 3.1 **Im Plangebiet zulässig sind gemäß § 12 BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben.**
- 3.2 **Im Plangebiet zulässige Nutzungen sind:**
 - **Wohnnutzungen**
 - **Einrichtungen für soziale Zwecke**
 - **Nicht störende Gewerbebetriebe**

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter der Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Balkone, Kellerschächte und -abgänge sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird (Tiefgaragen, Keller), dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) des Marktes Ronsberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.2 Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) des Marktes Ronsberg in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die in der Planzeichnung als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind flächig zu begrünen.
- 7.3 Im Geltungsbereich ist ein Bereich festgesetzt, der von Gehölzbepflanzung freizuhalten ist.
- 7.4 Es sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu übernehmen (s. Anlage).
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 2 x v. H. min. 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur*</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata*</i>	Winterlinde
<i>Tilia platiphyllos*</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Betula pendula*</i>	Birke
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche

Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. min. 60 cm

Äpfel	Berner Rosenapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	Klarapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	James Grieve	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	Glockenapfel	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Birnen:	Clapps Liebling	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Zwetschge	Wangenheims Früh		

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

- 7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.7 Für die Errichtung des Vorhabens im Plangebiet zu fällende Bäume sind zu ersetzen.
- 7.8 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

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

8.1 Für das Plangebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Geschosse
MI	E, o	9,10 m	11,0 m	SD, FD (s. Planeinschrieb)	SD mit 20° - 30° FD mit 0° - 5°	III

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

FD = Flachdach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB-EG) bis zur Oberkante Dachhaut des Hauptdaches am Durchstoßpunkt (Schnittpunkt) in Verlängerung der Außenwand bei Satteldächern bzw. bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern. Die Höhenlage der OK RFB-EG wird auf maximal 695,50 m ü NN festgesetzt. Dieser Wert darf unterschritten werden.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB-EG) bis Oberkante First. Die Höhenlage der OK RFB-EG wird auf maximal 695,50 m ü NN festgesetzt. Dieser Wert darf unterschritten werden.

III = maximal drei Geschosse

8.2 Für eine Tiefgaragenabfahrt ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6° - 8° Dachneigung zulässig.

8.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.

8.4 Farben der Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

8.8 Je nach Bodenbeschaffenheit und Wasserverhältnisse kann es sein, das eine wasserdichte Ausführung der erdberührten Bauteile notwendig werden kann.

8.9 Für einzuhaltende Abstandsflächen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Ronsberg in der jeweils gültigen Fassung.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten können diese dieselbe Höhe wie der Zaun haben, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.

- 9.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Nr. 9.1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 1,20 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig. Auch Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 9.3 Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 0,10 m zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen haben.
- 9.4 Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.5 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.6 Für die Oberflächengestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten gilt die Satzung über die Herstellung und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) des Marktes Ronsberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 9.7 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.8 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.
- 9.9 Stützmauern sind im Bereich der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
- 9.10 Am Westrand des Grundstücks ist eine Böschung zum Höhenangleich mit den angrenzenden Grundstücken zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Staatsstraße St 2012 / Engetrieder Straße oder der Frauenpointstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Immissionsschutz

11.1 Straßenlärm / Gewerbelärm

Zur Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbeimmissionen wurde von der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG in Höchberg eine Schallimmissionsprognose Verkehrslärm / Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm, Berichtsnummer: X2051.001.01.001, i. d. F. vom 02.11.2023 angefertigt. Diese Betrachtung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben. Sie kommt zu folgender Bewertung bzw. Empfehlung:

„Mit den ermittelten Schalldämm-Maßen R_w der Fenster- und Türflächen unter Berücksichtigung der in Kap. 5 angesetzten Außenbauteile sowie der Raumplanung und -aufteilung der Objektplanung werden die Anforderungen nach DIN 4109-1 (2018) zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten.

Die Ergebnisse sind im Anhang auf den Seiten C8 bis C10 farbgrafisch dargestellt. Für Rollladenkästen von Wohnräumen ist eine Norm-Schallpegeldifferenz von $D_{n,lab,w} \geq 50$ dB auszuschreiben.

Sofern für Büros ebenfalls Verschattungs- und/oder Belüftungselemente (Einzelraumlüfter) als Teil der Fassade vorgesehen werden sollen, sind für diese Elemente Norm-Schalldruckpegel von $D_{n,e,lab,w} \geq 45$ dB zu berücksichtigen.

Für die Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen wie von WCs, Sanitärräumen, Treppenhäusern und Fluren sind allgemein keine besonderen Maßnahmen zu treffen. Wir empfehlen hier ebenfalls den Einbau von Verglasung mit einem Schalldämm-Maß von $R_w \geq 32$ dB. Dieser Wert wird üblicherweise von Fenstern eingehalten, die den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes an die Wärmedämmung und die Luftdichtheit entsprechen.

Die Schalldämm-Maße gelten für die funktionstüchtig eingebauten Bauteile inklusive eines Abschlages für die Prognoseunsicherheit $uprog = 2$ dB. Ein weiteres Vorhaltemaß ist für die Ausschreibung für die Fenster- und Fenstertürrflächen nicht zu berücksichtigen. Für Außentüren (ohne Fußbodenanschlag) ist ein weiteres Vorhaltemaß von 3 dB auf den Anforderungswert in der Ausschreibung zu addieren.

Die Eigenschaften der Bauteile in Kap. 5 sind einzuhalten. Bei einem veränderten Aufbau der Bauteile ist der Nachweis zu überarbeiten.

Aufgrund des Stands der aktuellen Planung sind die Grundrisse noch nicht festgelegt. In telefonischer Abstimmung mit dem Bauherrn werden für Räume ohne Angabe der Rohbaumaße Fensterflächen angenommen und die Anforderungen dementsprechend übertragen. Die finalen Planunterlagen sind mit dem vorliegenden Bericht abzugleichen und gegebenenfalls ist der Nachweis anzupassen.“

Das Gutachten geht bei seiner Berechnung von einem Mischgebiet (MD) aus. 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.“

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

12.2 Straßelärm / Gewerbelärm

Das oben genannte Schallschutzgutachten geht bei seiner Berechnung von einem Mischgebiet (MD) aus. 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.“

12.3 Denkmalpflege

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

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

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

12.4 Grundwasserschutz

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.

§ 13 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der alten Turnhalle“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.02.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Ronsberg,

Michael Sturm, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan 87671 Ronsberg „Alte Turnhalle“, Bauherr: Kuhn und Handwerker GmbH, bestehend aus
 - Lageplan, M=1:500, vom 28.02.2024
 - Grundriss Kellergeschoss, M=1:250, vom 28.02.2024
 - Grundriss Erdgeschoss, M=1:250, vom 28.02.2024
 - Grundriss Obergeschoss, M=1:250, vom 28.02.2024
 - Grundriss Dachgeschoss, M=1:250, vom 28.02.2024
 - Schnitte A-A bis D-D, M=1:250, vom vom 28.02.2024
 - Ansichten, M=1:250, vom 28.02.2024
- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm / Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm, zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 18 Gewerbe- bzw. Wohneinheiten und Tiefgarage in der Engetrieder Straße 7 in Ronsberg, erstellt von der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG in Höchberg, Berichtsnummer: X2051.001.01.001, vom 02.11.2023

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Ronsberg liegt laut Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum und laut Regionalplan im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ronsberg ist im Regionalplan als Kleinzentrum dargestellt.

Die Ortslage Ronsbergs ist umgeben vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Da der Geltungsbereich des Plangebietes im Ortsinneren Ronsbergs liegt und der Ort vom Vorbehaltsgebiet deutlich ausgespart ist, ist die gegenständliche Planung nicht von dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet berührt.

Nördlich und südlich des Plangebiets, am Ortsrand von Ronsberg, liegt das Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 41 „Östliche Günz“ (RP 16 B I 3.3.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Da das Vorranggebiet allerdings am Ortsrand endet, ist das Plangebiet davon nicht betroffen.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden in zentraler Lage maßvoll Flächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass für den Gewässerbereich der östlichen Günz Entwicklungsziele vorgegeben sind. Allerdings ist das Gewässer ca. 140 m vom gegenständlichen Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht gegeben, zumal das geplante Bauvorhaben in besiedeltem Gebiet und anstelle eines bestehenden Gebäudes errichtet werden soll.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Ronsberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, erstellt vom Büro Hoffmann & Dietz, festgestellt am 09.05.2006.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

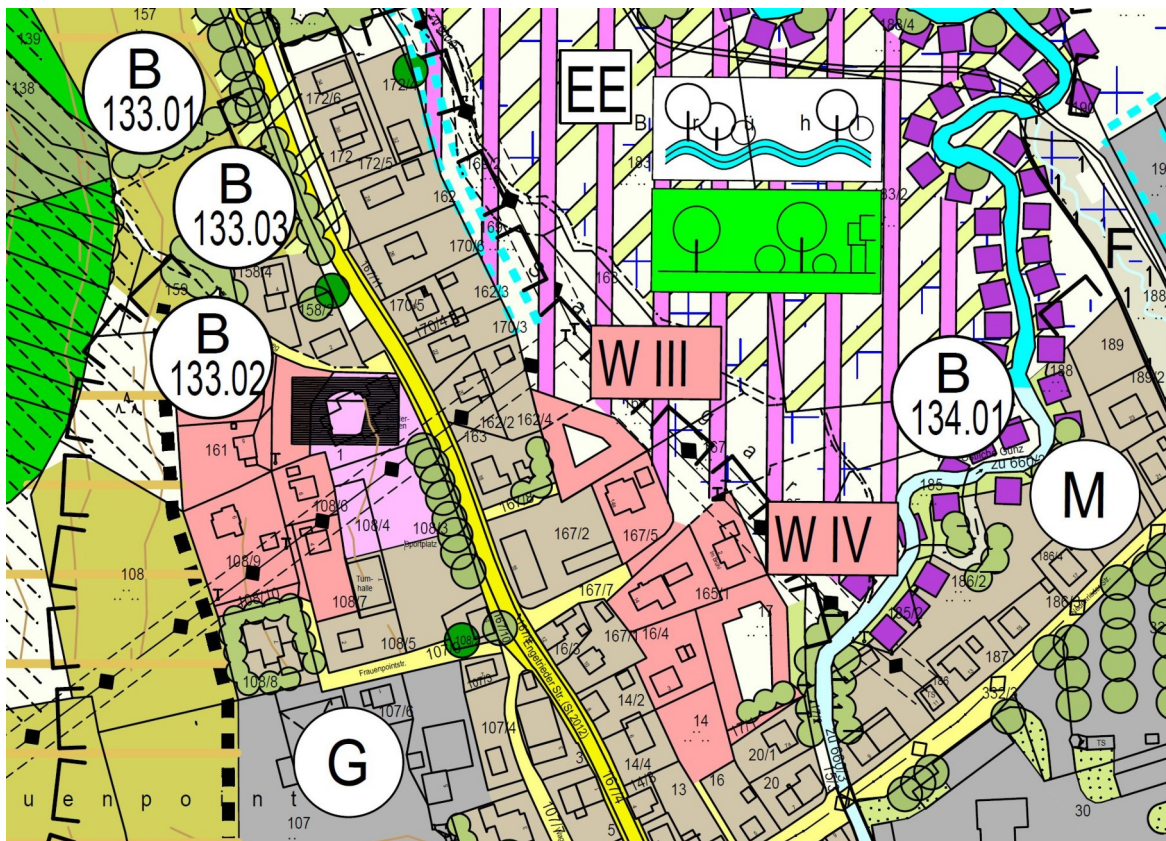


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Ronsberg

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) kartiert, beschrieben als Günhangwälder Markt Rettenbach – Obergünzburg. Dies endet jedoch am Ortsrand von Ronsberg. Da die Planung im Ortsinnern von Ronsberg liegt, durch weitere bebaute Baugrundstücke vom Ortsrand getrennt, ist auch hier von keiner negativen Beeinflussung der Planung auszugehen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Die einzigen Belange des ABSP, die in räumlicher Nähe zum Plangebiet liegen, betreffen die Günz. Aufgrund der räumlichen Distanz zwischen diesem Wasserlauf und dem Plangebiet ist an dieser Stelle jedoch nicht von einer Beeinflussung der Planung durch das ABSP auszugehen. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

4. Bestand

4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen“

Die Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, gibt keine Informationen über das Plangebiet. Laut der Hydrologischen Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit gering ($> 1E-7 - 1E-5$).

Im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung soll eine Bodenuntersuchung zur Tragfähigkeit des Baugrundes, der Versickerungsfähigkeit etc. erfolgen.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf bereits bebauter Fläche. Es liegt zwischen ca. 694 m üNN Höhe im Osten und ca. 699 m üNN Höhe im Westen. Im Osten verläuft der Wasserlauf Östliche Günz mit ca. 140 m Abstand zum Plangebiet.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt auf teilweise bebauter Fläche westlich der Engetrieder Straße. Ringsum liegt überwiegend Wohnbebauung, vereinzelte Geschäftsgebäude und im Norden, mit ca. 45 m Abstand zum gegenständlichen Plangebiet, das Gebäude des Ronsberger Kindergartens. Im weiteren Umland liegt südlich die übrige Bebauung des Marktes Ronsberg, in den anderen Himmelsrichtungen offene Feldflur sowie im Westen teilweise Wald. Östlich des Plangebietes verläuft in über 140 m Abstand die Günz.

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.

4.4 Infrastruktur

Im Markt Ronsberg sind gewisse Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Bedarfsdeckung für darüber hinausgehende Güter des täglichen und gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Orten wie Obergünzburg, Marktoberdorf, Kaufbeuren, Kempten oder Memmingen oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2012 / Engetrieder Straße sowie die Frauenpointstraße sehr gut erschlossen. Die Staatsstraße St 2012 ist eine der Hauptverkehrsachsen Ronsbergs, über diese erfolgt die Anbindung an das örtliche sowie überregionale Verkehrsnetz.

Das Staatliche Bauamt Kempten teilte mit Schreiben vom 06.03.2023 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

- „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.“*

4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit am Westrand mit der ehemaligen Turnhalle des Ortes Ronsberg bebaut. Darüber hinaus befindet sich ein kleines Nebengebäude im Plangebiet. Es ist vorgesehen, beide Gebäude im Zuge des geplanten Neubaus abzureißen.

4.7 Denkmalpflege

Im direkten Umkreis des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind in 180 m Entfernung das Baudenkmal mit der Akten-Nr. D-7-77-165-4, beschrieben als „Kleinhaus, zweigeschossiger, verputzter Ständerbau mit Mittertenne, im Kern Ende 17. Jh.“ sowie in ca. 220 m Entfernung das Baudenkmal mit der Akten-Nr. D-7-77-165-1 in der Kirche Mariä Himmelfahrt, beschrieben als „Historische Ausstattung aus der alten kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt; in modernem Neubau von 1960/62“. Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Denkmäler ist aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

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. Aufgrund der innerörtlichen Lage der geplanten Bebauung ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

4.9 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Der Wasserlauf Östliche Günz liegt ca. 140 m östlich des Plangebietes.

Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist aufgrund der vorliegenden Plangrundlagen nicht zu erwarten. Die genehmigten Hochwasserschutzmaßnahmen für den Markt Ronsberg sind bis auf den in Bau befindlichen Ausbau des Haldenbauergrabens abgeschlossen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unmittelbar vorbeiführende Staatsstraße St 2012 / Engetrieder Straße sowie die Frauenpointstraße sehr gut erschlossen. Die Staatsstraße St 2012 ist eine der Hauptverkehrsachsen Ronsbergs, über diese erfolgt die Anbindung an das örtliche sowie überregionale Verkehrsnetz.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Grundwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Um das Mischsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Oberflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Dachwasser ist in den öffentlichen Kanal abzuleiten **oder ist nach Möglichkeit zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern, vgl. auch Ausführun-**

gen unter untenstehendem Punkt 9.2 Abwasserbeseitigung der Begründung. Hierbei ist laut Stellungnahme der unteren Wasserrechtsbehörde vom 02.03.2023 eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Es wird darüber hinaus angeregt, 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.

Es ist eine Versickerung über Rigolen im Plangebiet vorgesehen.

Für die Oberflächengestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten gilt die Satzung über die Herstellung und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) des Marktes Ronsberg in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten von Garagen und überdachten Stellplätzen versickerungsfähig anzulegen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflasterrasen usw.). Sofern sichergestellt ist, dass die Entwässerung flächenhaft über die belebte Oberbodenzone einer auf dem Grundstück angrenzenden und in ausreichender Größe vorhandenen Grünfläche erfolgt oder aber aus Platzgründen nur die Versickerung über eine Rigole (Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern) möglich ist, kann von den vorgenannten Anforderungen abgewichen werden.

Die untere Wasserrechtsbehörde teilte des weiteren mit Schreiben vom 02.03.2023 (unter anderem) wie folgt zum Verfahren mit:

„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 Wieder-einleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 29.03.2023 (unter anderem) wie folgt zum Verfahren mit:

„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, Kanalrückstau) 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 Treppenabgänge 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 \(byak.de\)](https://www.bayern.de/planen-und-bauen/wassersensibles-planen-und-bauen)*
- *Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer*

[Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken 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 stmu_v_stm_i_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“*

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Es sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben zulässig. Zulässige Nutzungen im Plangebiet sind Wohnungen, Einrichtungen für soziale Zwecke sowie nicht störendes Gewerbe. Damit ist gewährleistet, dass alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen errichtet werden können.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppengänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben, in einem untergeordneten Teil des Baufensters sind auch Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen entsprechen dem Vorhaben und Erschließungsplan.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. OK RFB darf maximal 695,50 m ü NN liegen. In der Satzung unter § 8 Nr. 8.1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 30° festgesetzt. Wo Flachdächer zulässig sind, dürfen diese 0° bis 5° Dachneigung aufweisen. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

Wegen der Lage im Ort sowie direkt an einer der Hauptverkehrsachsen des Ortes sowie der angestrebten Mischnutzung für Gewerbe und Wohnen wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die Engetrieder Straße oder die Frauenpointstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung ist zulässig, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken. Gleichzeitig ist zeitgemäße Beleuchtung von ortsbildverträglichen Werbeanlagen möglich, um den im Plangebiet angedachten gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Außenwirkung zu ermöglichen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Geschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Markt hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung einer maximal zulässige Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Dabei liegt die Grundflächenzahl mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 1,1 niedriger, als die Orientierungswerte, die für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO möglich sind. **Da auf eine Festsetzung der Art der Baulichen Nutzung verzichtet wurde, wie es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich ist, finden die genannten Orientierungs-**

werte im vorliegenden Fall auch keine Anwendung. Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf drei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle § 8 Nr. 8.1 der Satzung. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Satzung über die Herstellung und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) des Marktes Ronsberg in der jeweils gültigen Fassung.

5.5 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sollen, sofern sie nicht für Stellplätze verwendet werden, flächig begrünt werden.

5.6 Stützmauern / Oberflächengestaltung

Stützmauern sind zulässig. Da westlich des Plangebietes ein Hang liegt, werden keine genaueren Festsetzungen für Stützmauern getroffen. So soll gewährleistet werden, dass die für die Sicherung des Plangebietes nötigen Stützmauern geschaffen werden können. Auch der Erhalt bzw. die Neuerrichtung einer am Westrand des Plangebietes bestehenden Mauer ist damit möglich. Aus optischen Gründen ist an eine Anböschung vorgesehen, um die genannten Stützmauern zu kaschieren.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen dürften angesichts eines einzelnen Bauplatzes nicht notwendig sein.

7. Grünordnung

7.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung entlang des Grundstücks erfolgt gemäß Pflanzliste und nach den Angaben des VEP (Anlage). Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

7.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der alten Turnhalle“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7.3 Artenschutz

Die abzureißende Turnhalle werden im Vorfeld der Baumaßnahmen von einem Fachmann auf zu schützende Arten begutachtet werden. Eine erste Begehung der alten Turnhalle ergab keine Spuren von geschützten Tieren oder Nestern.

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.1.2 Immissionen – Verkehrslärm / Gewerbelärm

Die Immissionen der Engetrieder Straße / Staatsstraße St 2012 sorgen für eine Vorverlärnung des Gebietes. Ebenfalls gibt es südlich des geplanten Gebäudes einen Gewerbebetrieb, von dem aus Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Das geplante Gebäude wird sich mit dem benachbarten Dorfgebiet und den Immissionen der Engetrieder Straße / St 2012 zu arrangieren haben. Dort gilt zwischen 7:00 Uhr und 16.30 Uhr eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Eine schalltechnische Untersuchung könnte erforderlich werden.

8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

8.3 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 altlastverdächtige Ablagerungen.

8.4 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.

8.5 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert, Dachwasser zunächst in zwei Rigolen eingeleitet und Überlauf in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Dafür bestehen Kanalanschlüsse im Umfeld des Plangebietes, die Abwasserbeseitigung ist damit gesichert.

9.3 Energieversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH und die Schwaben Netz GmbH wurden am Verfahren beteiligt.

Die LEW nahm mit E-Mail vom 03.04.2023 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„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 Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen 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.“

Die Schwaben Netz GmbH nahm mit Schreiben vom 20.03.2023 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„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.“

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Vodafone Deutschland GmbH wurden am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom teilte mit E-Mail vom 04.04.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„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 Ausbauabschnitten 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 Ausbauentscheidung 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.“

Die Vodafone Deutschland GmbH teilte mit zwei E-Mails vom 05.04.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„Eine Ausbauentscheidung 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.“

„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 veran-

lassen 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.“

9.5 Brandschutz

Es befinden sich zwei Hydranten in ca. 35 m Entfernung zu dem im Geltungsbereich geplanten Gebäude.

10. Kinderspielplatz

Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Ein solcher ist in dem der Planung beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan auch vorgesehen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

12. Kartengrundallage

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

Kaufbeuren,

Markt Ronsberg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Michael Sturm, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Kabellageplan der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Ort: Ronsberg, M = 1:1000 A4, Datum: 03.04.2023, 14:05
- Ortsnetzplan der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Ort: Ronsberg, M = 1:1000 A4, Datum: 03.04.2023, 14:08
- Kabellageplan, bezeichnet: Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH, 1:500, Druckformat A3, Erstellungsdatum 05.04.2023