



Markt Ronsberg

1. Änderung des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet Zadels“

Stand: 09.05.2023

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

1. Planzeichnung M 1:1.000 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
 - I Präambel
 - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III Begründung
 - IV Verfahrensvermerke

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Satzung

Der Markt Ronsberg erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) folgende Satzung:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zadels“

I Festsetzungen durch Text

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zadels“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 04.03.2004. Zusätzlich besteht er aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zadels“ mit der beigefügten Planzeichnung, den Änderungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung.
Der Umgriff des Bebauungsplanes wird im Südwesten auf den Flur-Nrn. 1273, Gemarkung Ronsberg, und 1274/2, Gemarkung Ronsberg, um 5.827 m² erweitert.

§ 2 Änderungen

2 Art und Mass der baulichen Nutzung

2.3. Mass der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Erweiterung wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von maximal 0,4 und eine GFZ (Geschoßflächenzahl) von maximal 0,8 festgesetzt.

2.4 Die Firsthöhe im Bereich der Erweiterung darf max. 9,80 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.

4 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

4.4 Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen in der Lage und Anzahl entsprechend der Planung des Gebäudes verlegt werden.



10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

Als Ausgleichsfaktor trifft 0,5 zu, da der Eingriff mit einer GRZ von 0,4 (Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt.

Intensiv genutztes Grünland fällt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in den oberen Wert der Kategorie I. Dementsprechend wäre der Faktor 0,6 anzusetzen. Aufgrund der Eingriffsminimierungsmaßnahmen mit einer ökologisch wertvollen Eingrünung auf der Südseite von mind. 5 m Breite kann der Faktor auf 0,5 gesenkt werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Flächengröße in m ²	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfaktor für Typ A	Ausgleichsfläche in m ²
Flur-Nr. 1273 TF Gewerbe GRZ 0,4	934,60	934,60	0,5	467,30
Flur-Nr. 1274/2 TF Gewerbe GRZ 0,4	4409,40	4409,40	0,5	2.204,70
Flur-Nr. 1274/2 Ortsrandeingrünung	483,00	483,00		
Ausgleichsflächenbedarf gesamt				2.672,00
Gesamtumfang Bebauungsplan	5.827,00			

Ausgleichsflächenbedarf: 2.672,00 m²

Ausgleichsflächen:

A01 Flur-Nr. 1273/2, Gem. Ronsberg: 406,80 m²

A02 Flur-Nr. 1306, Gem. Ronsberg: 2.265,20 m²

Ausgleichsfläche gesamt: 2.672,00 m²

Ausgleichsflächenbedarf: **2.672,00 m²**

Ausgleichsflächen nachgewiesen: **2.672,00 m²**



II Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Ronsberg das Ziel der Schaffung von weiterem wohnortnahen Arbeitsplätzen und die Stärkung der regionalen Wirtschaft. Das Gewerbegebiet soll dringende benötigte Erweiterungsflächen für einen bestehenden Gewerbebetrieb schaffen.

Hierzu muss der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zadels“ geändert und im Südwesten auf den Flur-Nrn. 1273, Gemarkung Ronsberg, und 1274/2, Gemarkung Ronsberg, um 5.827 m² erweitert.

2 Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten auf den Flur-Nrn. 1273, Gemarkung Ronsberg, und 1274/2, Gemarkung Ronsberg, um 5.827 m² erweitert. Die Grenze der Erweiterung räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer roten gestrichelten Line gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die bestehende Bebauung des Ortsteils Zadels an.

3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf Grund der konkreten Anfrage eines Betriebes eine größere gewerbliche Baufläche zur Verfügung zu stellen.

Der gewählte Standort ist auf Grund des bereits bestehenden Gewerbegebiets für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

Die Erweiterung befindet sich direkt im Anschluss der bereits bestehenden, geschlossenen Gewerbeflächen. Es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges.

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Ronsberg noch nicht als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung, dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit geändert.

4 Bestandssituation für Natur und Umwelt

4.1 Realnutzung

Die Flur-Nrn. 1273, Gemarkung Ronsberg, und 1274/2, Gemarkung Ronsberg sind im Bereich der geplanten Erweiterung im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche ohne Baum- und Gehölzbestand

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.



- 4.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- 4.4 Wasser
Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche und Oberflächengewässer.
- 4.5 Klima und Luft
Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauungsplanung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.
- 4.6 Mensch
Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- 4.7 Immissionen
Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.
- 4.8 Landschaftsbild
Durch die Erweiterung des Bebauungsplanumgriffs und die Erhöhung der GRZ ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Mass der baulichen Nutzung
Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Bereich der Erweiterung und des wirtschaftlich notwendigen Baukörpers nachzukommen, wird das Mass der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl einschl. aller Versiegelungen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgelegt.
Die Festsetzung einer Geschosflächenzahl ergibt einen den Erfordernissen gewerblicher Bauten entsprechenden Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Hierdurch verbleiben ausreichend Flächen, auf denen Grünstrukturen zu einem etwas aufgelockerten Charakter beitragen können. Die Beschränkung dient auch dazu, dass der Regenwasseranfall der Grundstücke begrenzt wird und beseitigt werden kann.



6. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A01 - Flur-Nr. 1273/2, Gemarkung Ronsberg

Auf der Ausgleichsfläche A01 im Westen der Flur-Nr. 1273/4 (Gesamtgröße der Ausgleichsfläche 1.485 m²) können noch 406,80 m² der benötigten Flächen nachgewiesen werden. Zum Ausgleich der Eingriffe müssen in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Dacheindeckung Extensivierungen durchgeführt werden.

Maßnahme :

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)

Ziel der Maßnahme ist eine Umwandlung der Ausgleichsfläche von intensivem Grünland in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) entsprechend dem Biotoptyp GU651L (Lebensraumtyp LR6510 – Magere Flachland-Mähweiden). Im Gegensatz zur gemähten intensiven Grünlandfläche ist dieser Lebensraumtyp blüten- und kräuterreich und nicht gedüngt.

Zum Biotoptyp GU651L gehören die arten- und blütenreichen Mähwiesen des Arrhenatherion-Verbandes mittlerer bis nährstoffreicherer Standorte. Die Magerkeitszeiger bzw. Zeigerarten für feuchte, magere oder trockene Bestände (s. §30-Schlüssel Tafeln 31 und 34 BNatSchG) fehlen weitestgehend oder sind nur mit einer geringen Gesamtdeckung (Deckung < 3a) vorhanden. Innerhalb eines repräsentativen, ca. 3 m breiten Streifens der Wiese müssen mindestens 11 krautige Wiesen-Arten aus der Tafel 36 (Krautartenliste) des §30-Schlüssels vorkommen. Arten, die auf Randeffekte oder Störstellen zurückzuführen sind, werden nicht berücksichtigt.

Maßnahmen:

1. In den ersten 2 Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung ohne Düngung zulässig, um eine Initialaushagerung der Fläche zu erreichen.
2. Anschließend sind die Flächen mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck auf der Ansaatfläche zu reduzieren. Nur eine ausreichende Bodenlockerung sorgt dafür, dass eine Etablierung der Kräuter möglich ist. Auf den lockeren Boden erfolgt die Ansaat. Nach Möglichkeit sollte zur Ansaat Mähgut von lokalen artenreichen Flächen verwendet werden. Entweder über den Landschaftspflegeverband oder über einen lokalen Landwirt. Entsprechende Flächen sind vorab von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als geeignet zu bestätigen. Die Flächen werden zum Abschluss angewalzt.
3. In der Folgezeit ist die Fläche mind. zweimal pro Jahr zu mähen, die Mahd darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser vor dem 15. Juni stattfinden (in Absprache mit UNB). Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend.
4. Es darf keinerlei Einsatz von mineralischem Dünger, Gülle und Pflanzenschutzmittel erfolgen.
5. Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen.
6. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen.



Ausgleichsfläche A02 - Flur-Nr. 1306, Gemarkung Ronsberg

Auf der Ausgleichsfläche A02 auf der Flur-Nr. 1273/4 (Gesamtgröße der der Flur-Nr. 10.730 m²) müssen noch 2.265,20 m² der benötigten Flächen nachgewiesen werden. Die Fläche ist im Bestand mit einem schlagreifen Fichtenforst bestanden. Zum Ausgleich der Eingriffe müssen in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Dacheindeckung Waldumbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Ziel der Maßnahme ist der Umbau des Fichtenaltbestandes zu einem standortgerechten Laubmischwald.

Hierzu eignen sich als standortgerechte Hauptbaumarten Bergahorn und Buche.

Die Flächen sollten bei der Entnahme des Fichtenaltbestandes durch Bergahorn und Buche ersetzt werden.

Die Neupflanzungen müssen vor Verbiss geschützt werden.

Zusätzlich müssen 4 Totholzbereiche aus Wurzelstöcken und Laubbaumstämmen sowie 4 Steinhäufen (Durchmesser mind. 1,5 m) in den Flächen eingebracht werden.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Dacheindeckung.

Ronsberg, den,

1. Bürgermeister Michael Sturm

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Marktes Ronsberg.

Markt Rettenbach, den 09.05.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



IV **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Ronsberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zadels“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zadels“ in der Fassung vom wurde am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zadels“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat des Marktes Ronsberg hat in der Sitzung vom der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zadels“ in der Fassung vom, gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ronsberg, den,

1. Bürgermeister Michael Sturm

(Siegel)



1. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zadels“ wurde am gemäß § Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
2. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Ronsberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ronsberg, den,

1. Bürgermeister Michael Sturm

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Ronsberg.

Markt Rettenbach, den 09.05.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de