



Markt Rennertshofen

Bebauungsplan Nr. 1 „Nördlich des Ortskernes“, 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom **05.02.2019**

Auftraggeber:

Markt Rennertshofen

Marktstraße 18
86643 Rennertshofen
Tel.: 08434 9407-0
Fax.: 08434 613
www.rennertshofen.de
e-mail: info@rennertshofen.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

An der Lach 11a
86720 Nördlingen
Tel.: 09081 27509-30
Fax.: 09081 27509-50
www.wipflerplan.de
e-mail: info-noe@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Sebastian Moll
Stadt- und Raumplanung (B.Sc.)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung des Markts Rennertshofen	2
2.2	Lage und Erschließung des Plangebiets	2
3	Anlass und Ziel der Planung	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.1	Verfahren	3
4.2	Belange der Landes- und Regionalplanung	3
4.3	Flächennutzungsplan	5
5	Planerisches Konzept	5
5.1	Zu 2. Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Zu 3. Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Zu 4. Baugrenzen, Bauweise	6
5.4	Zu 5. Dachform, Dachneigung, Wandhöhe	6
5.5	Zu 6. Balkone	6
5.6	Zu 7. Garagen & Carports	6
6	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7	Belange des Umweltschutzes	9
8	Belange des Denkmalschutzes	9
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung	9

1 Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Nördlich des Ortskernes“ wurde mit Bekanntmachung vom 20.11.1964 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 20.11.2018 hat der Marktgemeinderat Rennertshofen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft das Flurstück 181/8 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich des Ortskernes“ und wird wie folgt begrenzt und umfasst eine Fläche von 885 m²:

- Im Norden durch die Flur.-Nrn. 181/6 und 181/5 (Tfl.)
- Im Osten durch die Flur.-Nr. 182 (Graf-Moy-Str.; Tfl.)
- Im Süden durch die Flur.-Nr. 181/10
- Im Westen durch die Flur.-Nr. 181/7

Alle von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich des Ortskernes“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Etwaige Gutachten sowie die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan für die nicht geänderten Festsetzungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

Anlass der Planung ist, dass die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan teils veraltet sind und an eine modernere Bauweise angepasst werden sollen. Bauherren wird ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch die Geschossigkeit, im vollen Umfang auszunützen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung des Marktes Rennertshofen

Das Gebiet der Marktgemeinde Rennertshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Regierungsbezirk Oberbayern und im Westen der Region Ingolstadt. Der Markt Rennertshofen besteht aus der Kerngemeinde Rennertshofen und 15 weiteren Ortsteilen, u.a. Stepperg.

Der Markt Rennertshofen liegt nördlich der Donau zwischen den Städten Donauwörth und Neuburg/Donau. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Wesentlichen von Donauwörth über die St 2047 oder B 16 und von Neuburg/Donau und Monheim über und St 2214. Über diese sind die Kreisstadt Neuburg in ca. 15 min bzw. die Stadt Donauwörth in ca. 25 min zu erreichen. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Donauwörth – Ingolstadt, welche in ca. 10 min am Haltepunkt Burgheim erreichbar ist.

2.2 Lage und Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stepperg, südlich der Neuburger Straße (Staatsstraße 2047). Und westlich des Baugebiets „Am Holzgarten“, im Norden des historischen Dorfkerns.

Vom Innenort selbst ist das Baugebiet über die Rennertshofener Straße und Erschließungsstraße Graf-Moy-Straße erreichbar.

Das Plangebiet selbst stellt sich als unbebaute Parzelle dar. Die Umgebung ist entlang der Graf-Moy-Straße durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Nördlich des Ortskernes“ ist es, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine modernere Wohnbebauung zu schaffen. Im Ursprungsbebauungsplan wird für den überplanten Bereich eine Geschossigkeit von E+D mit einem steilen Satteldach (Dachneigung zwischen 47 und 53 Grad) festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden und Schnittpunkt Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Sparren ist auf 3,25 m begrenzt. Dies soll geändert werden, da im nördlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans bereits eine höhere bauliche Dichte festgesetzt ist.

Zudem möchte die Gemeinde den Bauherren einen Balkon und eine zusätzliche Garage ermöglichen.

Um eine modernere Wohnbebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Verfahren

Da es sich um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt, möchte die Marktgemeinde Rennertshofen die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufstellen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist möglich, da durch die Änderung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. So bleibt die tatsächliche Nutzung des Gebiets als Wohnsiedlung erhalten.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

4.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Marktgemeinde Rennertshofen als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Der Regionalplan der Region Ingolstadt definiert das Marktgemeindegebiet Rennertshofen als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Rennertshofen ist „als Kleinzentrum zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs“ bestimmt. (Überfachliche Festlegung A IV 2 des Regionalplans).

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Kreisstadt Neuburg beträgt ca. 12 km, nach Donauwörth sind es ca. 27 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 35 km Entfernung. Zur Bezirkshauptstadt und Landeshauptstadt München sind es ca. 120 km.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind von der Planung keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

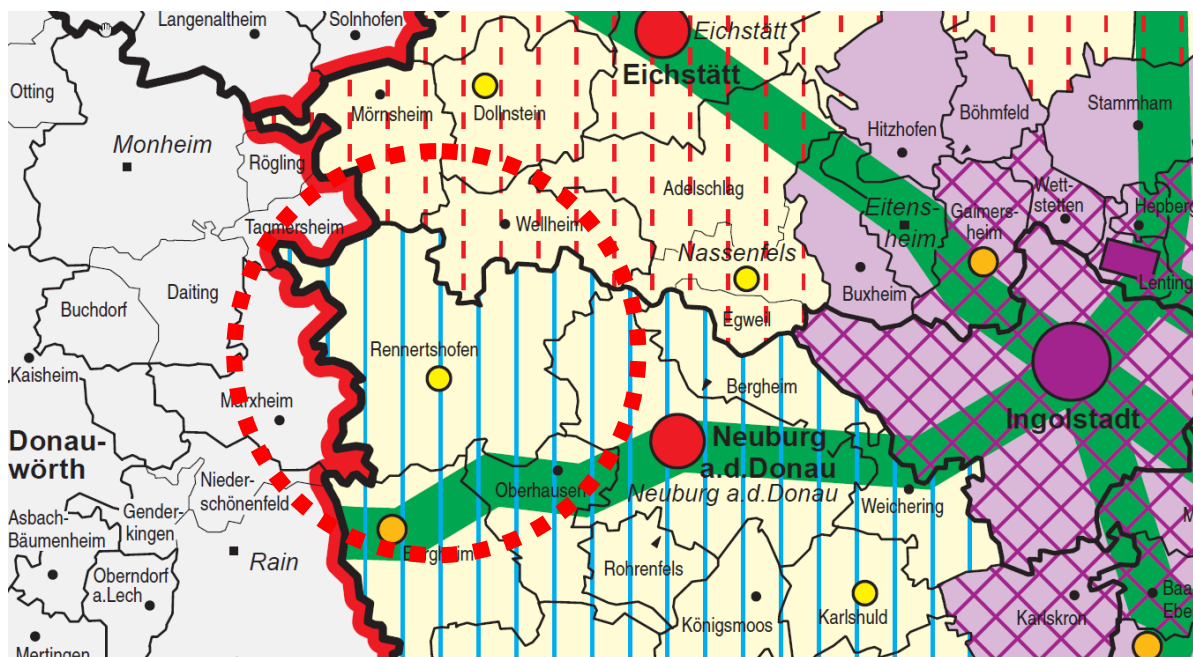


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Randbereich des Naturparks Altmühltal.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Marktgemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Marktgemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Marktgemeindegebiet von Rennertshofen trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ mit folgenden Grundsätzen (A II 2 G):

- Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans stellt bereits eine Wohnbaufläche dar. Eine Anpassung oder Änderung ist daher nicht nötig.

5 Planerisches Konzept

Der Ursprungsbebauungsplan und dessen Festsetzungen sollen so angepasst werden, dass eine moderne Bauweise möglich ist. Alle von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich des Ortskernes“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Im Allgemeinen Wohngebiet ist weiterhin die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig.

Etwaige Gutachten sowie die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan für die nicht geänderten Festsetzungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

5.1 Zu 2. Art der baulichen Nutzung

Um die Einfamilienhausbebauung mit Wohnnutzung weiterhin zu gewährleisten, werden im Allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht allgemein zugelassen. Zur verbesserten Wirtschaftlichkeit dürfen je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten geplant werden. Dies entspricht der baulichen Dichte und der Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung.

5.2 Zu 3. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt. Der Dachraum darf lediglich als Lager ohne Aufenthaltsraum genutzt werden. Im nördlichen Bereich sind bereits im Ursprungsbebauungsplan zweigeschossige Wohnhäuser zulässig.

5.3 Zu 4. Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (**Art. 6 Abs. 8 BayBO**) werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

5.4 Zu 5. Dachform, Dachneigung, Wandhöhe

Im Plangebiet werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 35 Grad festgesetzt, damit sich die neue Bebauung an die Umgebung anpasst. Um eine giebelseitige Stellung des Gebäudes zu erreichen wird die Firstrichtung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Wandhöhe wird bei zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von maximal 6,40 m, bei einem maximalen Dachüberstand von maximal 0,75 m festgesetzt. Diese Wandhöhe ermöglicht, in Zusammenschau mit der festgesetzten Dachform und -neigung eine ortstypische und moderne Baukubatur. Zudem wird garantiert, dass sich die Neubauten harmonisch in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung einfügen.

Aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten, sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung nur im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegenden Dachflächen zugelassen.

5.5 Zu 6. Balkone

Es werden Balkone mit einer Länge bis zu 50% der Gebäudelänge und einer Auskragung von maximal 3,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht der zweiten Wohnung im Obergeschoss einen eigenen privaten Freiraum.

5.6 Zu 7. Garagen & Carports

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zugelassen.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingezäunt werden darf.

Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² je Baugrundstück zulässig.

Als Carport gelten überdachte Stellplätze, die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind). Als Dachform für diese Carports werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer zugelassen.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz.

Da es die Absicht des Bauherrn ist, zwei Wohneinheiten zu verwirklichen, werden aufgrund der benötigten Stellplätze eine zweite Fläche für Garagen und Carports festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung sowie der Verkehrssicherheit.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<p>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Geschossigkeit wird das A/V-Verhältnis unter energetischen Gesichtspunkten optimiert
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung und dadurch intensivere Auslastung der bestehenden Infrastruktur
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung und dadurch intensivere Auslastung der bestehenden Infrastruktur
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung • aufgrund der integrierten wohnortnahen Lage fußläufige Erreichbarkeit
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der integrierten wohnortnahen Lage fußläufige Erreichbarkeit

7 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei der Umsetzung der vorliegenden Planung, handelt es sich um die Nachverdichtung eines innerörtlichen bereits nahezu vollständig aufgesiedelten Wohngebiets. Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des Naturparks Altmühltal.

Da artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen auf der versiegelten Fläche in der innerörtlichen Lage nicht erwartet werden, ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

8 Belange des Denkmalschutzes

Das Planungsgebiet der 1. Änderung liegt im Bodendenkmal D-1-7232-0286 „Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstadtzeit und der Laténezeit. Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit.“ Der aktuelle Umgriff des Bodendenkmals wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Sichtbeziehungen zu Denkmälern im Ortskern sind nicht betroffen.

9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Ortskernes“ werden die Festsetzungen für eine moderne Wohnbebauung auf der unbebauten Parzelle angepasst. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung eines innerörtlichen Standorts handelt, sind durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Bauherr hat bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine klare Absicht bekundet, weshalb von einer raschen Bebauung ausgegangen werden kann.