



Markt Rennertshofen

Bebauungsplan Nr. 12 „Am Holzgarten“, 1. Änderung

Begründung
zur Planfassung vom 18.09.2018

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:
Aylin Seefried
Stadtplanung (M.Eng.)

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.....	4
4.3	Flächennutzungsplan	6
5	Planerisches Konzept.....	6
5.1	Zu 5.5 Dacheindeckungen.....	6
5.2	13. Geländeänderungen	6
5.3	Hinweise durch Planzeichen und Text.....	7
6	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7	Belange des Umweltschutzes.....	9
8	Belange des Denkmalschutzes	9
9	Flächenbilanz	9
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung	10

1 Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Am Holzgarten“ wurde mit Bekanntmachung vom 28.12.1998 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 26.06.2018 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 vollumfänglich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Holzgarten“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flur.-Nr. 195 (Staatsstraße 2214)
- Im Osten durch die Flur.-Nrn. 185 (Tfl.), 185/10 (Tfl.), 185/16 (Tfl.), 185/18 (Tfl.), 185/19 (Tfl.), 186 (Tfl.), 186/6 (Tfl.), 186/6 (Tfl.), 186/8 (Tfl.), 187 (Tfl.), 1881/1 (Tfl.) und 743 (Tfl.)
- Im Süden durch die Flur.-Nrn. 49, 50, 54, 54/1, 55 (Tfl.), 55/1 und 188/1 (Tfl.)
- Im Westen durch die Flur.-Nrn. 185 (Tfl.) und 742 (Tfl.)

Alle von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Holzgarten“ 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 Marktgemeinde Rennertshofen die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche als z.B. Kindergartenstandort nicht mehr benötigt und für diese Fläche Baurecht für 4 Wohnparzellen schaffen möchte.

Zudem möchte die Gemeinde die Festsetzung der Dacheindeckungen lockern und zusätzlich zu den naturroten und rotbraunen auch graue Ziegel oder Betondachsteine zulassen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung des Markts 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 „An der Hofbreite“, im Norden des historischen Dorfkerns.

Vom Innenort selbst ist das Baugebiet über die Rennertshofener Straße und Erschließungsstraße „Am Holzgarten“ erreichbar. Die interne Erschließung im Baugebiet erfolgt über den Leopoldinenring und Graf-Arco-Ring.

Das Plangebiet selbst stellt sich als bereits weitgehend mit Einfamilienhausbebauung aufgesiedeltes Wohngebiet dar. Lediglich im Süden entlang der Straße „Am Holzgarten“ befinden sich noch freie Bauparzellen, sowie die als Ackerfläche bewirtschaftete Gemeinbedarfsfläche, die in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden soll.

Südöstlich des Baugebiets verläuft ein Graben, dessen Hochwasserstand bei Überflutung in das Baugebiet hineinreicht und die Erschließungsstraße „Am Holzgarten“ sowie die Gemeinbedarfsfläche zum Teil überflutet. Die bestehende Bebauung wird von der Hochwassergrenze nicht berührt. Um zu garantieren, dass es bei einer zukünftigen Hochwassersituation nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebauung auf den neu geschaffenen vier Bauparzellen kommt, beabsichtigt die Marktgemeinde Rennertshofen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Streuobstwiese auf Flur.-Nr. 186 ein Retentionsbecken anzulegen. Dieses soll eine Größe von 30 m Länge und 20 m Breite und einem Retentionsvolumen von 80 m³ aufweisen.

Mittels einer ergänzenden Hochwasserberechnung (siehe Anlage) wurden im Januar 2017 vom IB Eibl die Wasserspiegellage und evtl. Auswirkungen auf Dritte untersucht.

„Der Hochwasserabfluss aus dem Außengebiet kommend [wird] zum größten Teil über die Flur.-Nr. 186 und 185/18 und über die Straßen Am Holzgartenweg / Am Holzgarten abgeleitet. Die Ausuferung erfolgt bis über die Straße „An der Hofbreite“ in die Baugebietsfläche auf Flur.-Nr. 736 hinein (...).“

„Bei zukünftiger Überbauung der bestehenden Retentionsfläche Fl.Nr. 736 nordwestlich der Straße „An der Hofbreite“, wobei die Straßen „An der Hofbreite“ und „Am Holzgarten“ nicht erhöht und weiterhin im Hochwasserfall überflutet werden, sind mit gleichzeitiger Umlegung und Errichtung der geplanten Retentionsfläche [auf Flur.-Nr. 186] keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu erwarten.“ (IB Eibl, 16.01.2017)

3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Holzgarten“ ist es, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 4 Wohngebäude zu schaffen. Im Ursprungsbebauungsplan wird für den überplanten Bereich eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Zudem möchte die Gemeinde die Festsetzung der Dacheindeckungen lockern und zusätzlich zu den naturroten und rotbraunen auch graue Ziegel oder Betondachsteine zulassen, wie dies auch bereits im benachbarten Baugebiet „An der Hofbreite“ zulässig ist.

Um die 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 aufzustellen. 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.

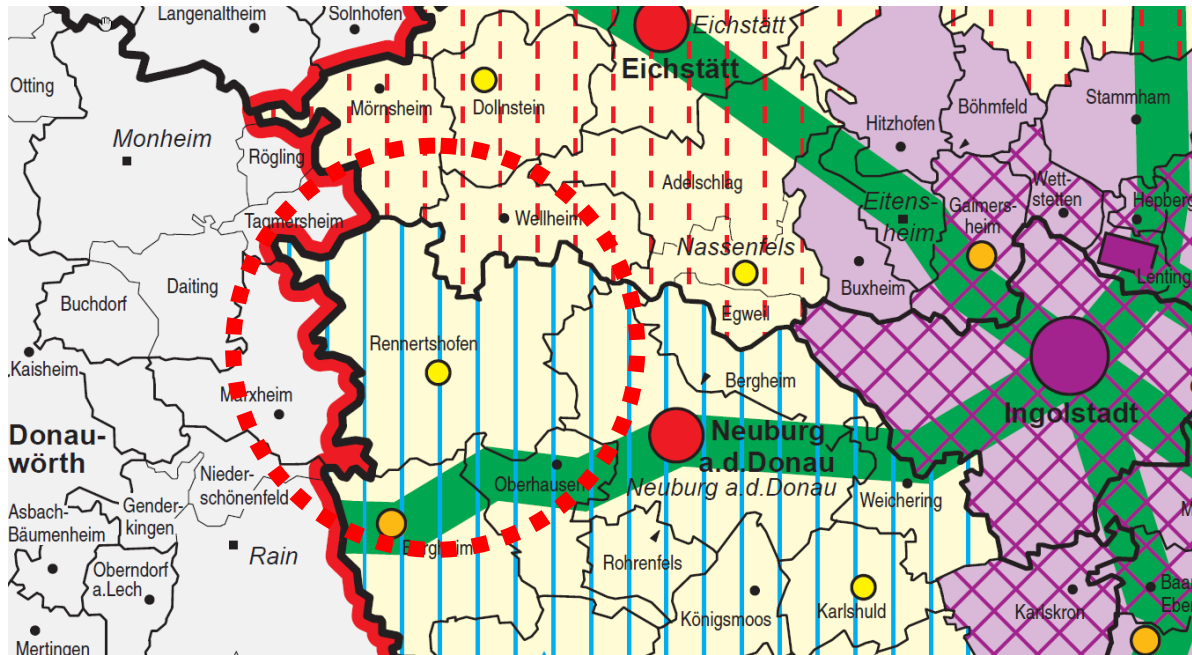


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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

Da der Flächennutzungsplan für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche mit Gemeinbedarfsfläche darstellt, entsprechen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktgemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Planerisches Konzept

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche soll als Wohnbauland entwickelt werden, wobei die Festsetzungen hierzu nahezu identisch sind mit denen des Ursprungsbebauungsplans. Daher behalten alle von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Holzgarten“ weiterhin ihre Gültigkeit. Im Allgemeinen Wohngebiet ist weiterhin die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Pro Einzelhaus dürfen maximal zwei Wohneinheiten geplant werden, wobei die zweite Wohnung im Dachraum liegen muss. Als Zahl der Vollgeschosse wird ebenso $II=E+D$ festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Auch wird die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,7 beibehalten.

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

5.1 Zu 5.5 Dacheindeckungen

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind zusätzlich zu den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten naturroten und braunroten in Anlehnung an das benachbarte Baugebiet „An der Hofbreite“ auch graue Ziegel bzw. Betondachsteine zugelassen. Die Marktgemeinde Rennertshofen möchte den Bauherren dadurch ermöglichen ihre Gestaltungswünsche zu verwirklichen ohne Befreiungen im Zuge der Bauanträge einreichen zu müssen.

5.2 13. Geländeänderungen

Für die Parzellen 46 - 49 wird folgendes festgesetzt:

Zum Schutz vor Überflutung sind die Baugrundstücke auf ein Niveau von 0,50 m über dem im Gutachten des IB Eibl vom 04.06.2013 festgelegten Niveau des HQ100 aufzufüllen.

Diese Höhe beträgt damit 393,20 m ü. NN.

Ansonsten darf das natürliche Gelände durch Auffüllungen bzw. Abtragungen nicht wesentlich verändert werden.

5.3 Hinweise durch Planzeichen und Text

In die Planzeichnung wurden nachrichtlich die Grenzen des Geltungsbereichs nach dem Gutachten des IB Eibls vom 04.06.2013 sowie nach der ergänzenden Hochwasserberechnung vom 16.01.2017 übernommen, so dass ersichtlich wird, dass durch die Verlegung des Retentionsbeckens in die Streuobstwiese die vier neu geschaffenen Bauparzellen von einem Hochwasserereignis nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Zudem werden zum besseren Verständnis der Festsetzung der Wandhöhen aus dem Ursprungsbebauungsplan entlang der neuen Wohnparzellen 46 – 49 vier Höhenbezugspunkte des Straßenrandes nachrichtlich aus der Ausführungsplanung des Straßenausbaus im Baugebiet „Am Holzgarten“, BA I vom Ingenieurbüro Eibl, vom 03.11.1997 aufgenommen.

Der Planzeichnung ist des Weiteren die Grenze des Bodendenkmals D-1-7232-0286 zu entnehmen, die nachträglich in die Planzeichnung übernommen wurde. 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.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Müllgefäße der geplanten Parzelle 48 zur Entleerung an die Haupteerschließungsstraße „Am Holzgarten“ gebracht werden müssen.

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:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	• Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	• Ergänzende Berechnung zum Hochwasserschutz durch das IB Eibl vom 16.01.2017 • Verlegung Retentionsbecken mit 80 m³ Retentionsvolumen • Nachverdichtung und dadurch intensivere Auslastung der bestehenden Infrastruktur
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	• Ergänzende Berechnung zum Hochwasserschutz durch das IB Eibl vom 16.01.2017 • Verlegung Retentionsbecken mit 80 m³ Retentionsvolumen • Nachverdichtung und dadurch intensivere Auslastung der bestehenden Infrastruktur
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
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)	• sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung • aufgrund der integrierten wohnortnahmen Lage fußläufige Erreichbarkeit
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	• aufgrund der integrierten wohnortnahmen Lage fußläufige Erreichbarkeit • Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

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. Da die betroffene Fläche in der Vergangenheit bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wurde, entstehen keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

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 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 5,75 ha wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Flächengröße von ca. 0,39 ha in Wohnbauland in derselben Größenordnung geändert.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Holzgarten“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für vier zusätzliche Wohnparzellen im Baugebiet „Am Holzgarten“ geschaffen sowie die Festsetzung zur Dacheindeckung gelockert.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung eines innerörtlichen Standorts handelt, sind durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da die Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteils Stepperg sehr groß ist (bereits ca. 30 Anfragen auf die 4 neu zu schaffenden Bauparzellen), die Marktgemeinde jedoch über keine gemeindlichen Bauplätze mehr verfügt, wird von einer raschen Veräußerung und Auf-siedlung der Wohnbaugrundstücke ausgegangen.