



## **Markt Rennertshofen**

### **Bebauungsplan Nr. 14 „Bergfeld“ in Treidelheim**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 25.06.2019

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Rennertshofen**

Marktstraße 18  
86643 Rennertshofen  
Tel.: 08434 9407-0  
Fax.: 08434 9407-44  
[www.rennertshofen.de](http://www.rennertshofen.de)  
e-mail: [info@rennertshofen.de](mailto: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](http://www.wipflerplan.de)  
e-mail: [info-noe@wipflerplan.de](mailto:info-noe@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Aylin Seefried, Stadtplanung (M.Eng.)  
Sebastian Moll, Stadt- und Raumplanung (B.Sc.)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet .....	2
2.1	Lage und Erschließung Rennertshofens.....	2
2.2	Lage und Erschließung des Plangebiets.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	7
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Zahl der Wohnungen .....	8
5.4	Baugrenzen, Bauweise.....	8
5.5	Bauliche Gestaltung .....	8
5.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
5.7	Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten.....	9
5.8	Einfriedungen .....	9
5.9	Geländeveränderungen und Stützmauern .....	10
5.10	Verkehrsflächen und Verkehrliche Erschließung .....	10
5.11	Bodenschutz.....	10
5.12	Grünordnung .....	10
6	Ver- und Entsorgung .....	11
7	Wasserwirtschaft .....	11
8	Baugrund und Versickerung .....	12
9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
10	Belange des Umweltschutzes.....	15
11	Belange des Denkmalschutzes .....	16
12	Flächenbilanz .....	16
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	16
	Anlage zur Begründung .....	17

## 1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Rennertshofen hat in seiner Sitzung am 25.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Bergfeld“ in Treidelheim beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 195 (Tfl.), 200 (Tfl.) 201 (Tfl.), 298, 299, 300 jeweils Gemarkung Mauern, Marktgemeinde Rennertshofen und hat eine Größe von rund 5,31 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 195 (Tfl.)
- im Süden: Flur-Nr. 297
- im Osten: Flur-Nr. 195 (Tfl.) und 195/4 (Tfl.)
- im Westen: Flur-Nrn. 196/4, 196/6, 198 (Tfl.), 200, 201 (Tfl.), 298/1, 298/2 und 298/3

jeweils Gemarkung Mauern, Marktgemeinde Rennertshofen.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Erschließung Rennertshofens

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.

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 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 liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Treidelheim, südlich des Sigloher Wegs. Treidelheim selbst befindet sich im Nordwesten des Hauptorts Rennertshofen und ist über die Staatsstraße (St) 2047 zu erreichen.

Im Norden entlang des Sigloher Wegs und im Nordosten grenzen Wohngebäude an den Geltungsbereich an. Im Osten liegen durch landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude geprägte Dorfgebietsbereiche des Ortskerns von Treidelheim, sowie direkt angrenzend das ausgewiesene Baudenkmal „Katholische Filialkirche St. Vitus“ mit dem ausgewiesenen Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Filialkirche St. Vitus in Treidelheim“. Im Süden grenzt das Gebiet an freie Feldflur, im Osten an ein Feldgehölz.

Dieses stellt sich als das Biotop mit der Nummer 7232-1192-003 „Magerrasen zwischen Treidelheim und Ellenbrunn“ dar. Zudem befindet sich dort das Biotop mit der Nummer 7232-10011-002 „Magerrasen zwischen Stepperg und Ellenbrunn“ (Nachrichtliche Über-

nahme aus Biotopkartierung Wald) und liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer LSG-00357.01 "Schutz des Wellheimer Donautrockentals im Markt Rennertshofen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen".

Das Planungsgebiet wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, entlang des Sigloher Wegs befindet sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs eine mit einer Baum- und Strauchhecke bewachsene im Mittel 3 m hohe Böschung. Zudem verläuft am Böschungsfuß ein verrohrter Graben.

Das Gebiet liegt an einem steilen ost-west-geneigten Hang und fällt von ca. 435 m üNN im Südosten um ca. 34 m nach Westen hin auf ca. 401m üNN ab, was einer Neigung von ca. 11 % entspricht.

Sowohl über den Sigloher Weg im Norden, als auch über den Kapellenweg im Westen ist das Gebiet verkehrlich erschlossen und über die Hauptstraße an die Dorfmitte und weiterführend an die Staatsstraße St 2047 angebunden. Der Ortskern von Treidelheim liegt in ca. 200 m Entfernung auch fußläufig erreichbar.

Der Hauptort Markt Rennertshofen mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (Verwaltung, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, Grundschule sowie Kindergarten) ist in ca. 1 km Entfernung über die St 2047 zu erreichen.

Östlich des Planungsgebiets liegt im Ortsteil Mauern in ca. 500 m Entfernung der landwirtschaftliche Betrieb Burkhart, der eine Schweinehaltung als geschlossenes System aus Mast und Zucht betreibt. Aufgrund der Erweiterung der Siedlungsfläche und der Verkürzung des Abstands zu diesem Immissionsort wurden bereits vorab evtl. Geruchsimmissionen und mögliche Kaltluftabflüsse untersucht. Die Geruchsimmissionsprognose kommt zu dem Fazit, dass „eine mögliche Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die geplante Neuweisung damit nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt“ wird. (Quelle: Müller-BBM, Bericht Nr. M137021/01).

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Verfahren**

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Marktgemeinde Rennertshofen entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche geringer als 10.000 qm groß ist. Die gesamte Baufläche beträgt 33.014 qm. Gemäß der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3) beträgt die maximal zulässige Grundfläche 9.904 qm.

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes 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.

### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2, Fortschreibung vom 01.03.2018) 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, zum Oberzentrum Donauwörth sind es ca. 27 km. Das Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 35 km Entfernung. Zur Bezirkshauptstadt und Landeshauptstadt München sind es ca. 120 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge. Das Planungsgebiet befindet sich im landschaftlichen Vorgehaltsgebiet Nr. 2 „Wellheimer Trockental mit Seitentälern“.

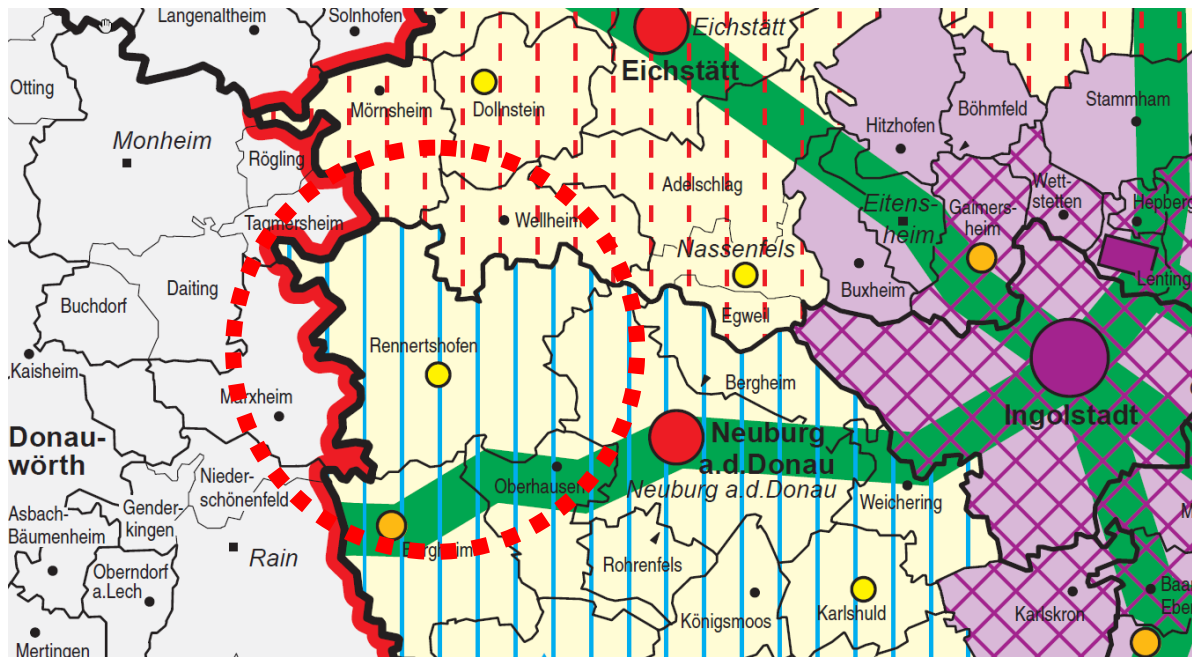


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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.

Bei der Entwicklung des Baugebiets „Bergfeld“ in Treidelheim wird den Zielen der Raumordnung dahingehend Rechnung getragen, indem an eine bestehende Siedlungsfläche angeschlossen wird, die Anzahl der Bauparzellen auf die tatsächliche Nachfrage im Ortsteil und der Gesamtgemeinde hin abgezielt wurde und dadurch eine flächensparende, umweltschonende und organische Ortsabrundung entsteht. Zur freien Landschaft hin dient eine Ökokontofläche als Ortsrandeingrünung zum Einfügen des Baugebiets in Natur und Landschaft.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Rennertshofen ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen kreuzt eine oberirdische Stromleitung das Planungsgebiet. Weitere Planungsziele sind nicht enthalten. Die Bestandsgehölze, das benachbarte Baudenkmal sowie das Landschaftsschutzgebiet werden von der Planung nicht berührt.

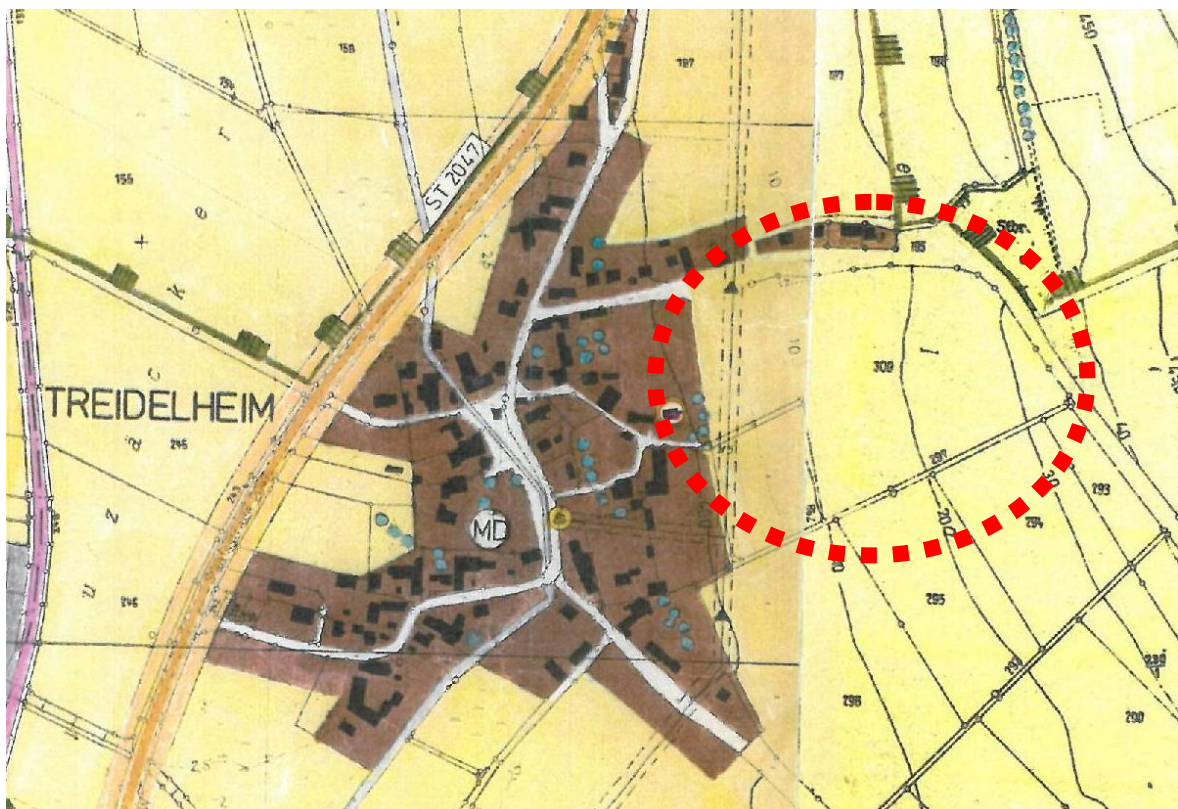


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen 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 beein-



trächtig; der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **4 Anlass und Ziel der Planung**

Die Marktgemeinde Rennertshofen ist bemüht neben der Ausweisung von Wohnbauflächen am Hauptort auch in den Ortsteilen ihrer Gemeinde ausreichend Flächen für Wohnbebauung vor allem für ortsansässige Nachgeborene zu schaffen, um deren Lebensmittelpunkt im familiären und sozialen Umfeld erhalten zu können. Nachdem im neuen Baugebiet „Rennertshofen Nord“ bereits kurz nach Ausweisung alle Bauparzellen veräußert wurden, verfügt der Markt nur noch vereinzelt über Bauparzellen in den kleineren Ortsteilen. Aktuell liegen der Marktgemeinde mehrere Anfragen von ortsansässigen jungen Familien aus der Gemeinde und im Speziellen aus Treidelheim vor. Nachdem keine gemeindlichen Nachverdichtungsflächen im Ortskern von Treidelheim zur Verfügung stehen ist die Entwicklung des vorliegenden Planungsgebietes notwendig.

Die Marktgemeinde Rennertshofen möchte daher durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhäusern am westlichen Ortsrand von Treidelheim schaffen.

Durch eine entsprechende Eingrünung und gestalterische Festsetzungen soll eine lockere Ortsrand-Bebauung mit einerseits modernen und andererseits auch ortstypisch gestalteten Gebäuden ermöglicht werden. Aufgrund der weiten Einsehbarkeit des Baugebiets am Hang wird auf eine qualitätsvolle Gestaltung geachtet.

#### **5 Planerisches Konzept**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da sie nach Ansicht der Marktgemeinde Rennertshofen nicht dem Charakter des Gebiets entsprechen und zu nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen führen könnten.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 sowie eine höchstzulässige GFZ von 0,6 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück ohne private Grünfläche maßgeblich.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Ermöglichung einer traditionellen Bauweise wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, wobei das Dachgeschoss im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden darf. Entsteht bedingt durch die Geländesituation, in Zusammenhang mit der Höhenfestlegung, aus dem Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung, kann das



Dachgeschoss als (drittes) Vollgeschoss (U+I+D) ausgebaut werden. Ein drittes Vollgeschoss als „Normalgeschoss“ (außerhalb des Dachraumes) ist in diesem Fall unzulässig.

Zu einer eindeutigen Festsetzung des Bezugspunktes der Wandhöhe, wird für jede Parzelle eine Höhenfestlegung in Meter über Normalnull angegeben. Diese bezieht sich auf die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Als Erdgeschoss gilt das höhenmäßig dem bergseitigen Geländeanschluss am nächsten gelegene Vollgeschoss. Diese Festsetzung bietet den Rahmen, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich einheitlich ist und eine harmonische Abstufung der Höhen der Gebäude im abfallenden Gelände entsteht.

Darüber hinaus wird die zulässige Wandhöhe WH bei I+D mit max. 4,20 m bestimmt, bei U+I+D mit max. 6,30 m. Diese Wandhöhe ermöglicht, in Zusammenhang mit der festgesetzten Dachform und -Neigung eine sowohl ortstypische als auch moderne Baukubatur in Ortsrandlage. Die Wandhöhe ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen. Bei I+D ist sie ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss, bei U+I+D ab der Oberkante Rohfußboden im Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut zu messen. In der Anlage zur Begründung befindet sich ein Schnitt durch das Gelände, der die Situation besser erkennen lässt (vgl. Anhang).

Sockel- bzw. Untergeschosse dürfen sich gestalterisch, z.B. in Putzstruktur und Farbe, nicht absetzen. Zudem sind die Hauseingänge so zu gestalten, dass sie max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

### 5.3 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die ruhige Wohnlage auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

### 5.4 Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Die Baufenster sind so festgesetzt, dass eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und eine optimale Ausrichtung der Gebäude inklusive Gartenflächen möglich ist.

Es sind wie in der Umgebung nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig – mit Ausnahme der Parzellen 27, 28 und 29 sowie der Parzellen 34, 35 und 36, die aufgrund ihrer Größe und der Lage neben der Einzelhaus- auch eine Doppelhausbebauung zulassen würden.

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 Baugrenzen zugelassen.

### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper entstehen zu lassen und gleichsam eine moderne Bauweise ermöglichen.

Für Hauptbaukörper sind daher gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 22° bis 42° zulässig. Die Eindeckung hat wie bei der umgebenden Bebauung mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Be-

tondachsteinen in den Farben rot, braun oder dunkelgrau bzw. anthrazit zu erfolgen. Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten (z.B. Wintergärten, Vorbauten, etc.) sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungen als beim Hauptgebäude zulässig.

Zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite ist auf maximal 50 % der Gesamtlänge begrenzt.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung, d. h. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach ausgeführt werden. Somit wird vermieden, dass dem Ortsbild schädliche aufgeständerte Anlagen eingebaut werden.

Aufgrund der talseitigen Lage der Grundstücke und der Funktionsfähigkeit des vorgeschriebenen Rückhaltespeichers (vgl. 7 Wasserwirtschaft), wird für die Parzellen 1-7 eine Firstrichtung festgesetzt.

#### 5.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

Nebengebäude gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen) sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Straßenraum zulässig. Nebengebäude dürfen hierbei ein Gesamtvolumen von 75,0 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Terrassen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ergeben sich aufgrund der Geländesituation bei Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO größere Wandhöhen als im Mittel 3,00 m, ist von einer max. Wandhöhe der Grenzgaragen von 4,00 m im Mittel auszugehen.

Die Festsetzungen dienen einer städtebaulichen Ordnung des Straßenbilds und der Verkehrssicherheit.

#### 5.7 Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorflächen (Stauräume gem. Festsetzung durch Text Nr. 7) sind keine anrechenbaren Stellplätze. Dadurch wird sichergestellt, dass der Straßenraum nicht durch parkende PKWs zugestellt wird.

#### 5.8 Einfriedungen

Zur Wahrung des dörflichen, integrierenden Charakters des Ortsteils Treidelheim sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel dürfen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 15 cm ausgebildet werden.

### 5.9 Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Oberkante der festgesetzten Höhe des Erdgeschossrohfußbodens aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Abtragungen bis auf das Niveau der Oberkante Rohfußboden des zulässigen Untergeschosses möglich.

Böschungen zur Überwindung der Höhendifferenzen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Inklusive Einfriedung darf die gesamte Ansichtshöhe 2,00 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin zu begrünen.

Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m zulässig.

### 5.10 Verkehrsflächen und Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über zwei Einmündungen vom Sigloher Weg aus verkehrlich erschlossen. Im Westen führt eine Zufahrtsstraße über den Kapellenweg in das Gebiet. Die Haupterschließung des Gebiets verläuft nach Beschluss des Marktgemeinderats aus Gründen der Hanglage und der Kanalplanung hangparallel. Lediglich die Nebenerschließung weist eine deutliche Steigung auf. Um das Anfahren am Hang und die damit verbundenen Emissionen gering zu halten, werden die Stellplätze auf der nördlichen Straßenseite vorgeschlagen. Im Bereich der Haupterschließungsstraßen befinden sich die Stellplätze talseitig. Zeitgleich erfolgt die Erschließungsplanung.

Der festgesetzte Fußweg ermöglicht eine sichere Durchquerung des Gebiets.

### 5.11 Bodenschutz

Um einen Beitrag zur Sicherung von Natur und Landschaft zu leisten und die Versiegelung zu minimieren, ist der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickertauglich zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke). Dadurch wird sichergestellt, dass möglichst viel Regenwasser versickern und im natürlichen Wasserkreislauf bleiben kann.

### 5.12 Grünordnung

Alle festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum mit folgenden Mindestqualitäten festgesetzt, der innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren ist.

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm

Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

Straßenbegleitend werden 20 Bäume festgesetzt, die hinsichtlich ihres Standortes innerhalb der Verkehrsflächen veränderbar sind. Es werden heimische Laubbäume, Obstbäume und standortgerechte fremdländische Laubbäume mit folgenden Mindestqualitäten zugelassen:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden im Süden und Osten Ausgleichsflächen festgesetzt, die dem Ökokonto der Marktgemeinde Rennertshofen zugeschrieben werden. Die 9.228 m<sup>2</sup> große Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mit (Obst-)Bäumen zu entwickeln. Die Flächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 14 'Fränkische Alb' anzusäen. Die Vorbereitung der bestehenden Wiesenfläche sowie die Auswahl des Saatgutes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser nach Ausführung der Kaufbeleg als Verwendungsnachweis vorzulegen.

Während der ersten beiden Jahre nach der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 15.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Jährlich wechselnd sind mind. 10 % der Fläche als Altgras zu belassen.

Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.

Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

## **7 Wasserwirtschaft**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,20 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen.

Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

## 8 Baugrund und Versickerung

Im Zuge der Bauleitplanung wurde bereits im Jahr 2012 durch die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen eine Baugrunduntersuchung mit dem AZ: 11155 (DOP) im Baugebiet „Bergfeld“ in Treidelheim durchgeführt.

### Baugrund

*„Die geologische Karte Blatt 7232 Burgheim Nord [1] weist für den Bereich des geplanten Erschließungsgebiets das Anstehen von Lößlehmen sowie im Liegenden in weiten Teilen von Schichtabfolgen des Weißjuras (Malm) aus. Lokal stehen Reste der Süßwassermolasse bzw. von tertiären Lockersteinen an. In den tieferen Lagen werden bereits quartäre Sande und Kiese angetroffen.“*

*„Die Baggerschürfe zeigen durchweg bindige Böden weicher bis steifer Konsistenz, bestehend aus tonigen und zum Teil auch sandigen Schluffen (UM/TM). Eine Ausnahme stellt der Schurf 5 dar, wo unter den beschriebenen bindigen Böden ab 2,5 m unter GOK ein schluffiger Kies (Feinkornanteil 14,8 %) mit annähernd bindigem Charakter (GU/GÜ) sowie ein nur schwach schluffiger Sand (SU) angetroffen wurde. Bei 3,5 m unter GOK lag dann Kalkstein vor.“*

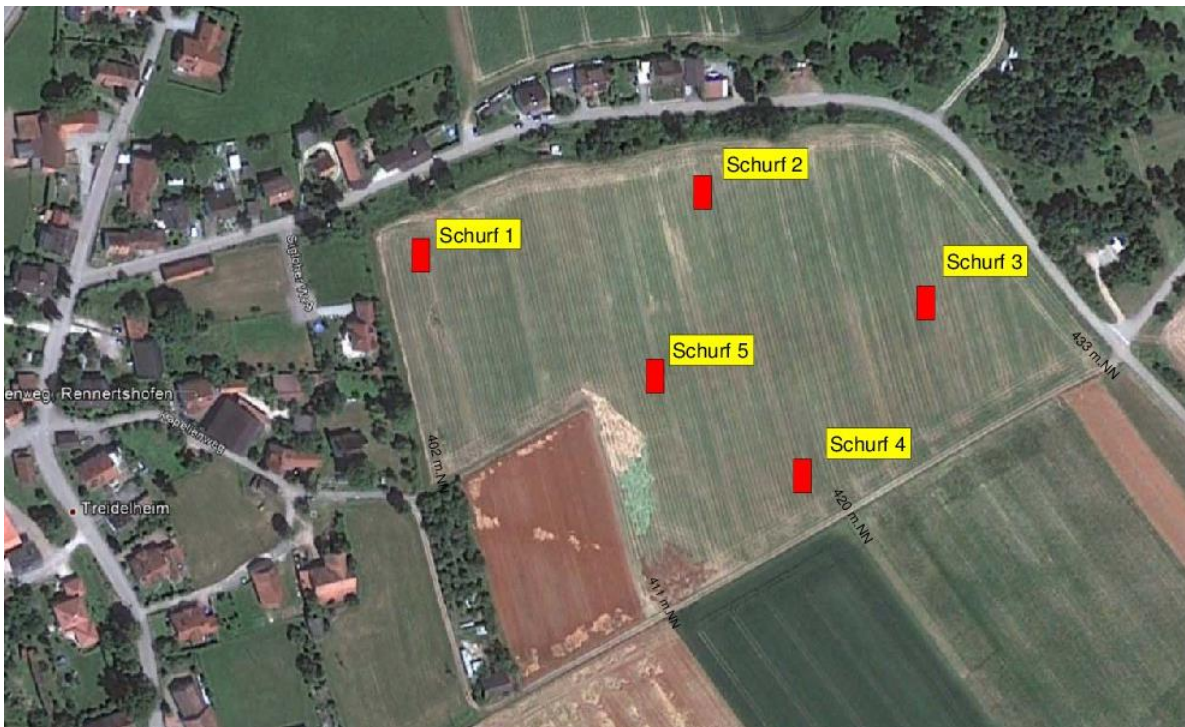


Abbildung 3: Lageplan mit Aufschlusspunkten (Quelle: KPI 2012)

### Versickerung

*„Nach Din 18130 sind die Böden der Schürfe 1 und 4 als mäßig durchlässig und die Sandschicht (SU) des Schurfs 5 als gut durchlässig einzustufen.“*

*„Im Bereich der Schürfe 1-4 ist eine Versickerung aufgrund der mäßigen Versickerungsleistung im Rahmen des Sickertests nur eingeschränkt möglich. (...) Im Bereich des Schurf 5 ist hingegen die Möglichkeit einer Versickerung von Oberflächenwasser generell nur im*

*Bereich des angetroffenen und nur 0,3 m mächtigen Sandhorizonts uneingeschränkt möglich.“*

*„Grund und Schichtwasser wurde in keiner der Schürfe angetroffen.*

Schurf	Sickerleistung [cm/min]	Boden gemäß DIN 18196 an Schurfsohle	Kf-Wert nach Sieblinie [m/s] bzw. (DIN 18130)	Kf-Wert nach Sickerterst [m/s]
1	0,033	TM	--	$3 \times 10^{-6}$
2	0,20	UM/TM	--	$2 \times 10^{-5}$
3	0,067	UM/TM	--	$6 \times 10^{-6}$
4	0,117	UM/TM	--	$1 \times 10^{-5}$
5	--	GU/GÜ	$6 \times 10^{-6}$	
5	--	SU	$2 \times 10^{-4}$	

Abbildung 4: Ergebnisse im Rahmen Sickerterst in den 5 Schürfen (Quelle: KPI 2012)

## 9 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Großflächige Freiflächen ohne Gehölzpflanzungen am Rand des Geltungsbereichs</li> <li>• Kein Eingriff in bestehende Gehölze</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• Austausch von Kaltluft mit der südlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur und topographische Verhältnisse, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen</li> </ul>

<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"> <li>• Lage außerhalb wassersensibler Bereiche,</li> <li>• Trennkanalisation mit dezentralem Rückhalt und gedrosseltem Ablauf von Niederschlagswasser</li> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>• Hinweis zur wasserdichten Ausführung von Kellern</li> </ul>
<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"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung</li> </ul>
<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"> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung</li> <li>• Aufgrund Nähe zum Ortskern fußläufige Anbindung möglich</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung                  (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer privaten Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie der Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken</li> <li>• Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> </ul>



## 10 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).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplante Verkehrsfläche und die baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in bestehenden Gebieten.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Da artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen in der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche am Ortsrand nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde im Zuge einer Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter der Berücksichtigung folgender Maßnahmen zur Vermeidung:

- Beschränkung des Baufeldes auf das Umfeld des Eingriffs zur Vermeidung von Kumulationswirkungen bei Eingriffen in umliegende Grünbestände
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung sowie Gehölzrodungen zur Vermeidung von Störung, Tötung und Verletzung von gehölzbrütenden Vogelarten außerhalb der Vogel-Brutzeit, d.h. vom 1.10. bis 28./29.2.
- Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen:
  - o In Bereichen, wo eine Beleuchtung unvermeidlich ist, sollten LED-Lampen verwendet werden
  - o Verwendung von möglichst niedrigen Lampen mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel
  - o Verwendung von vollständig geschlossenen Lampen, die ein Eindringen von Insekten ausschließen.

Das Vorkommen folgender Tierarten wurde mittels Ortsbegehungen untersucht: Fledermäuse, Zauneidechse, Schlingnatter und Brutvogelarten. Die Lebensraumausstattung trägt dazu bei, dass keine wesentlichen Lebensraumressourcen der lokalen Reptilien- sowie Vogelpopulationen betroffen sind. Negative Auswirkungen auf lokale Fledermauspopulationen sind durch das Baugebiet ebenso nicht zu prognostizieren.

Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erscheint deshalb als nicht notwendig.

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.

## 11 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler.

In direkter Nachbarschaft im Westen, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das ausgewiesene Baudenkmal „Katholische Filialkirche St. Vitus“ (Nr. D-1-85-153-99) mit dem ausgewiesenen Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Filialkirche St. Vitus in Treidelheim“ (Nr. D-1-7232-0253).

Um Sichtbeziehungen zu den Denkmälern frei zu halten, wurde die Fläche westlich angrenzend als Spielplatz und als Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung gewählt.

## 12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 5,31 ha werden neben Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) öffentliche Verkehrsflächen, Gehwege, öffentliche Grünflächen und eine Ökokontofläche in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA:	33.009 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen:	7.987 m <sup>2</sup>
Gehwege:	474 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	11.643 m <sup>2</sup>
Davon Ökokontofläche:	9.228 m <sup>2</sup>

## 13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren liegen der Marktgemeinde Rennertshofen bereits erste Bauanfragen von ortsansässigen jungen Familien vor. Daher ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans zumindest teilweise mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt mind. 46 Wohngebäuden geschaffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Anlage zur Begründung

### Geländeschnitt

