

---

# MARKT RENNERTSHOFEN



Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

---

## BEBAUUNGSPLAN „Wohnen am Molkereiweg“

Flurnummer 241, 245, 245/1, 249, 252/15, 253/4, 253/17  
und 254/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 252

### C) BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Markt Rennertshofen

Fassung vom 21.07.2020

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Projektnummer: 19103

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Markus Seitz Dipl. Ing., Tobias Mögerlein, B. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |          |
|---|----------|
| <b>C) BEGRÜNDUNG</b>                                  | <b>3</b> |
| 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....         | 3        |
| 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....         | 3        |
| 3. Übergeordnete Planungen .....                      | 4        |
| 4. Beschreibung des Planbereiches .....               | 6        |
| 5. Bestandssituation (Topografie und Vegetation)..... | 7        |
| 6. Planungskonzept .....                              | 8        |
| 7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....    | 9        |
| 8. Umweltbelange.....                                 | 10       |
| 9. Energie.....                                       | 12       |

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Molke-reigeländes sowie der nördlich daran anschließenden Wiesenbrache, um im Innenbereich neue Wohnbauflächen zu gewinnen.

Gegenwärtig steht die ehemalige Molkerei leer, eine Wiederaufnahme der Nutzung ist aus immissionsschutzfachlichen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll darstellbar. Ziel der Bauleitplanung ist die Auflösung der gewerblichen Nutzung zu Gunsten von überwiegend Wohnraum. In Teilbereichen sind auch nicht störende Gewerbebetriebe bzw. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden wie ein Bäcker oder Kiosk sowie Einrichtungen zur Tagespflege denkbar.

Um die Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan „Wohnen am Molkereiweg“ soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit schaffen.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Verfahren

Ein Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Molkereiweg“ umfasst rund 15.600 m<sup>2</sup> und beträgt somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltschutzprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markts Rennertshofen (Stand 1987) stellt das Plangebiet als Mischgebiet und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

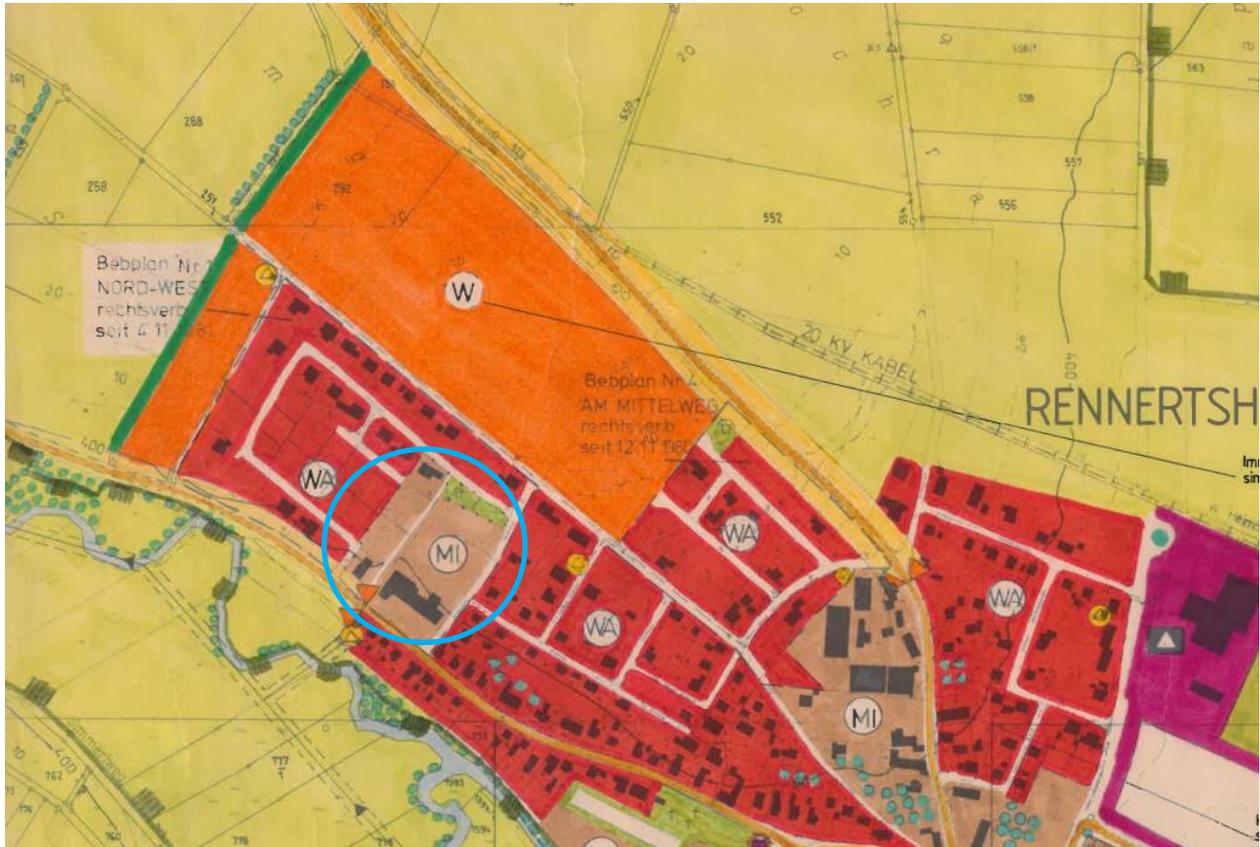


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan i. d. F. v. 13.07.1987, o. M.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Nord-West“, zuletzt geändert am 09.02.2007, setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) fest und entspricht aufgrund der nicht darstellbaren Nachfolgenutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Nord-West“ (09.02.2007) wird durch den Bebauungsplan „Wohnen am Molkereiweg“ in allen Festsetzungen für das Plangebiet ersetzt.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Molkereiweg“ sind für den Markt Rennertshofen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Ingolstadt (RP 10) zu beachten.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) stellt den Markt Rennertshofen als allgemein ländlichen Raum in der Region Ingolstadt dar.

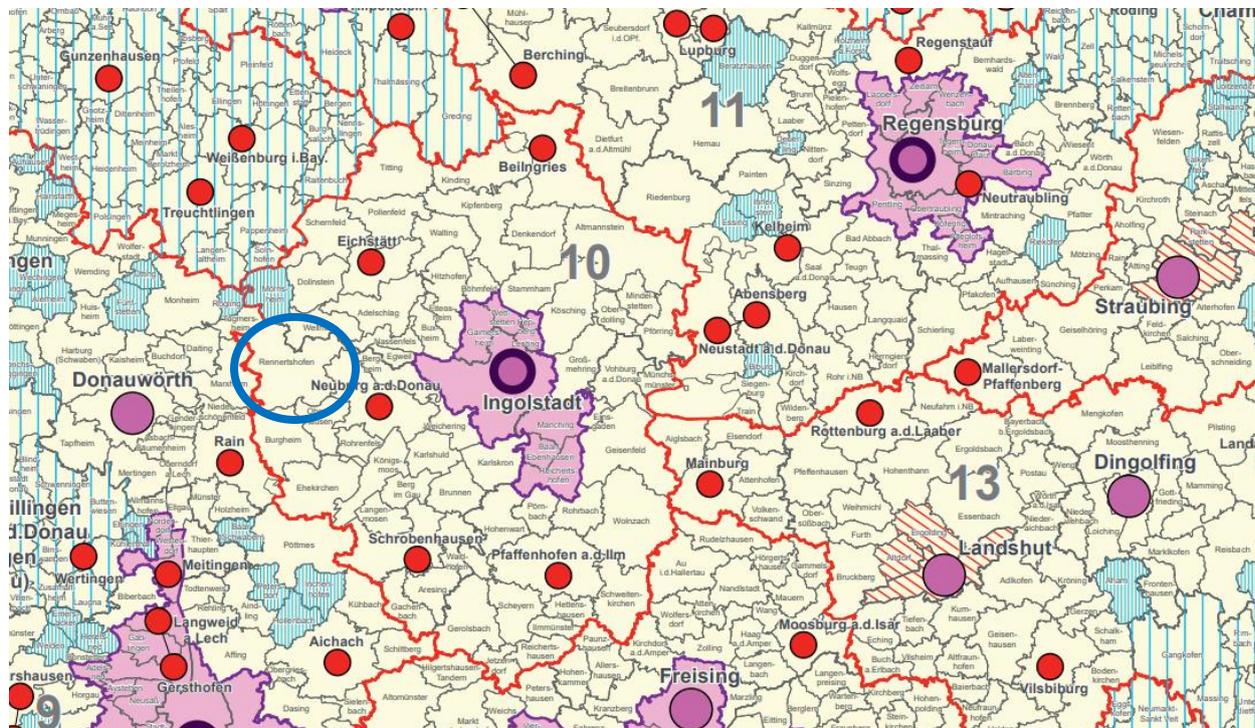


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018, o. M.

Das LEP Bayern (2018) enthält u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1, 1.2, 1.2.1 (Z))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besondere Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3, 3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3, 3.2, (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3, 3.3 (Z))
- Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (8, 8.1 (Z))

### 3.2 Regionalplan der Region Ingolstadt (RP 10)

Raumstrukturell liegt der Markt Rennertshofen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll und ist im Regionalplan Ingolstadt (10) als Kleinzentrum dargestellt.

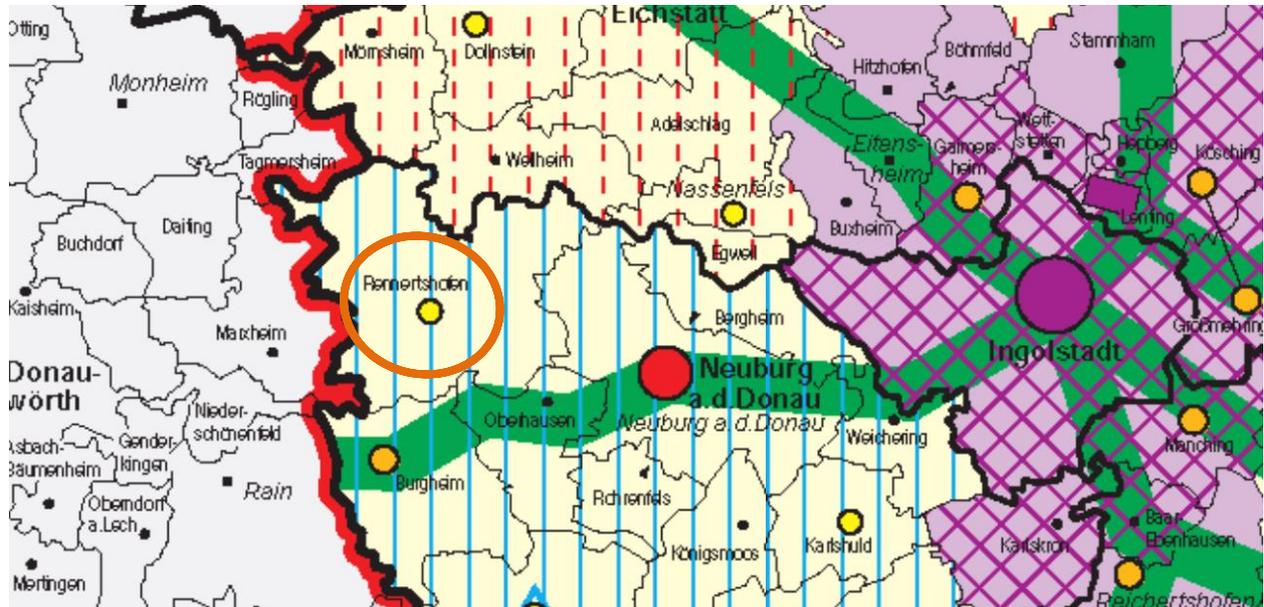


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur, o. M.

Der Regionalplan enthält folgende landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III 1.1. (G) Regionalplan).
- 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 (B III 1.1.1 (G) Regionalplan).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B III 1.1.2 (Z) Regionalplan).

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und beinhaltet vollständig die Flurnummern 241, 245, 245/1, 249, 252/15, 253/4, 253/17 und 254/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 252 des Marktes und der Gemarkung Rennertshofen.

## 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

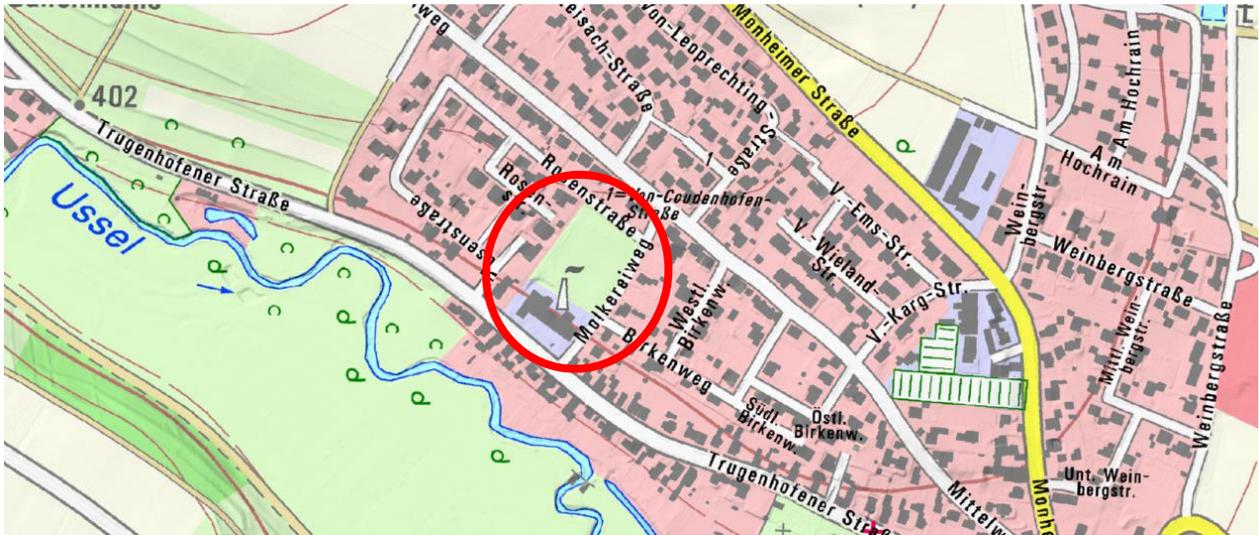


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird im Nordosten durch bestehende Wohngebäude nördlich der Rosenstraße und im Südosten durch den Molkereiweg mit anschließender Wohnbebauung begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Trugenhofener Straße und schließt im Nordwesten mit den bereits bebauten Flurnummern 254/1, 253/17, 253/4 und 252/15 an bestehende Wohnbebauung an.

## 5. BESTANDSSITUATION (TOPOGRAFIE UND VEGETATION)

Das Gelände weist ein nahezu gleichmäßiges Nordost-Südwest Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 11 m zwischen der Rosenstraße und der Trugenhofener Straße auf.



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die bereits bebauten Flurnummern (254/1, 253/17, 253/4, 252/15) weisen Vegetation in Form der privaten Grünfläche (Garten) auf. Die Flurnummern 245/1, 249 und 245 sind weitestgehend Wiesenbrache. Im Norden des Plangebiets (Fl.-Nr. 249) stehen drei Obstbäume und wenige Sträucher. Im Übrigen befindet sich kein Gehölzbestand im Plangebiet.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit den Grundstückseigentümern und der Gemeinde unterschiedliche Varianten erarbeitet und diskutiert.

Das nun vorliegende städtebauliche Konzept bietet die Möglichkeit, private und kommunale Interessen zu vereinen.

So wurde u.a. die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes diskutiert. Dieser soll nach Abwägung nicht entstehen, da gemäß den Erfahrungswerten Spielplätze in Wohngebieten nur wenig frequentiert werden.

Zudem wurde diskutiert, ob ein Verkauf des kommunalen Grundstückes 249 in Erwägung gezogen werden sollte, um tiefere Grundstücke im Bereich der Rosenstraße zu ermöglichen. Dies wurde insbesondere aufgrund des dort bestehenden Geländeabfalls diskutiert. Nach Abwägung in den kommunalen Gremien wurde entschieden, dass das Grundstück in gemeindlicher Hand verbleiben soll. Die Bebauung der Grundstücke ist möglich, auch wenn bspw. höhere Anforderungen an die Wasserver- und entsorgung gestellt werden.

Im Grundsatz dient das Planungskonzept der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblichen Nutzfläche und der langfristigen Bereitstellung von Wohnraum. Die Umwidmung des bislang festgesetzten Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet ist der umgebenden Nutzung angepasst. Durch die Integrierung einzelner Bestandteile der Molkerei wird der Verlust von struktur- und ortsbildprägenden Merkmalen begrenzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch vorhandene Verkehrsflächen sowie voraussichtlich zwei Stichstraßen. Die Haupteerschließung erfolgt über den Molkereiweg um die Verkehrsachse der Trugenhofener Straße im Süden zu entlasten. Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren und die öffentlichen Verkehrswege zu entlasten ist eine Tiefgarage Teil der Planung. Zudem sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Auch dies dient der Entlastung öffentlicher Verkehrsflächen, um das Parken auf diesen zu vermeiden. Für die geplante Tagesspflege in WA3 sind Stellplätze gemäß GaStellIV nachzuweisen. Diese sieht für Tagespflegeeinrichtungen 1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze vor. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln.

Durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet angemessen eingegrünt und ortsbildverträglich in die umgebende Nutzung eingebunden.



zur Tagespflege ist gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke erfasst und demnach in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Durch die Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird der Betrieb eines kleinen Kioskes im Erdgeschoss der Gebäude für betreutes Wohnen, die mglw. im Bereich des WA3 vorgesehen sind, ermöglicht.

Die GRZ von 0,4 entspricht dem Maximalwert gemäß BauNVO. Die drei zulässigen Vollgeschosse sind bereits in der Umgebung vorhanden. Beide Festsetzungen dienen der möglichst hohen Ausnutzung der Fläche im Sinne der Nachverdichtung. Der Höhenbezugspunkt wird überwiegend grundstücksbezogen auf die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße (Ausnahme WA4; hier ist die Eingabeplanung bereits bekannt) bezogen, um dem abfallenden Gelände gerecht zu werden. In diesem Sinne erfolgt auch die Festsetzung der Abstandsregelung unter § 3 (2) 2., die auf das neu hergestellte Gelände abzielt, um Belange der Erschließungsplanung nicht vorab zu beeinträchtigen.

Hinsichtlich der Gestaltung wird eine sehr große Flexibilität eingeräumt. Die Festsetzungen hierzu orientieren sich einerseits an den konkreten Planungen der Grundstückseigentümer als auch bewährter Festsetzungen im übrigen Gemeindegebiet, hier insbesondere zu Einfriedungen. Die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sollte aus Gründen des Ortsbildes nicht zugelassen werden. Photovoltaikanlagen sollten parallel zur Dachhaut angebracht werden.

Die Einschränkung der Nebenanlagen erfolgt, um das Ortsbild im Bereich der öffentlichen Straßen nicht durch diese zu beeinträchtigen.

Um die Grundwasserneubildung und Versickerungsfähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten wird festgesetzt, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen wasserdurchlässig herzustellen. Die Grünordnungsfestsetzungen regeln vorzunehmende Pflanzmaßnahmen sowie den dauerhaften Erhalt und Pflege dieser. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird eine Begrünung der Grundstücke und somit eine ortsbildverträgliche und verbessernde Einbindung des allgemeinen Wohngebiets (WA) in die Umgebung gewährleistet.

Durch die Festsetzungen den Immissionsschutz betreffend (Luftwärmepumpen und Tiefgaragen) wird eine Beeinträchtigung der Anwohner vor allem durch mögliche auftretende Lärmimmissionen verhindert.

## **8. UMWELTBELANGE**

---

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

### **8.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (Bay-15). Aufgrund der innerörtlichen Lage ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einem Widerspruch zu den Zielen/Festsetzungen des Naturparks auszugehen. Naturdenkmäler sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten.

## **8.2 Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima**

Die geplante Versiegelung bedingt eine verminderte Versickerungsfähigkeit und beeinträchtigt die Grundwasserneubildung. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan) und die Auflösung der gewerblichen Nutzung wird die Beeinträchtigung nicht erhöht.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird den Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, da durch die flächensparende, ortsnahe Siedlungsform Verkehr und eine Inanspruchnahme von Grünflächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Da die Fläche im Siedlungsbereich liegt hat sie nur eine untergeordnete Bedeutung für das Klima. Zudem können durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen kleinklimatische Minderungseffekte erzielt werden.

## **8.3 Natura 2000-Gebiete**

FFH- oder SPA-Gebiete sind von der Bauleitplanung nicht berührt. Weitere Schutzgebiete des Naturschutzes sind ebenfalls nicht betroffen.

## **8.4 Mensch / Gesundheit**

Durch die Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet wird die mögliche Immissionserzeugung minimiert. Es werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Es ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO). Es wird zwar keine maximal zulässige Anzahl der Wohnungen festgesetzt, die Gemeinde geht allerdings durch das mit den Grundstückseigentümern abgestimmte Plankonzept von der Errichtung von überwiegend Einfamilienhäusern (abgesehen von WA3) aus.

## **8.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Siedlung des Neolithikums, der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit, Eisenverhüttungsplatz der Latènezeit" mit der Aktennummer D-1-7232-0049. Bodeneingriffe bedürfen demnach der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

## **8.6 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es gehen von der geplanten Wohnnutzung keine gebietsuntypischen Emissionen aus. Der Umgang mit Abfällen und Abwässern hat nach den gültigen Regelungen zu erfolgen.

## **8.7 Nutzung erneuerbarer Energien**

PV- und Solarmodule sind auf Dachflächen zulässig. Es erfolgen keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien.

## **8.8 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen**

Für die Marktgemeinde besteht kein gesonderter Landschaftsplan. Weitere Planungen (bspw. Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrecht) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **8.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Nicht betroffen.

## **8.10 Wechselwirkungen**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

## **9. ENERGIE**

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung

von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Durch die Stellung der Baukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept ist eine Ausrichtung nach Süd-Westen möglich, was die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen begünstigt.

Der Markt Rennertshofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135-1149 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien werden auf Bebauungsplan-Ebene nicht eingeschränkt.

Die schwaben Netz GmbH weist darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von ihr betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Eine Versorgung mit Erdgas wäre daher grundsätzlich möglich.