

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Rennertshofen hat in seiner Sitzung am 15.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Rennertshofen-Nord“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr.

555, 555/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 544, 544/1, 561, 561/13 und 577, jeweils Gemarkung Rennertshofen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan des Marktes Rennertshofen ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren an die vorliegende Planung angepasst (20. Flächennutzungsplan-Änderung).

### 2. Lage des Planungsgebietes

Die Marktgemeinde Rennertshofen liegt nördlich der Donau im Nordwesten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen.

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptortes Rennertshofen, nordwestlich des Schulgeländes.

Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an.

Die Erschließung erfolgt von Südwesten, bzw. Südosten jeweils über die Fortführung der Weinbergstraße.

Die Entfernung des geplanten Baugebietes zum Ortszentrum beträgt im Mittel ca. 700 m, zum Schulgelände ca. 300 m.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 12 m von ca. 409 m ü. NN auf ca. 397 m ü. NN gleichmäßig ab.

### **3. Überregionale Belange der Landes- und Regionalplanung**

Rennertshofen liegt in der Region Ingolstadt, ca. 11 km nordwestlich des Mittelzentrums Neuburg an der Donau.

Das Gemeindegebiet liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Rennertshofen ist als Kleinzentrum bestimmt.

Zur Siedlungsstruktur und –entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan festgehalten:

- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des Sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln. (RP A IV-1a)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (RP B III-1.1)
- 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. (RP B III-1.1.1)

- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (RP B III-1.1.2)

- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden 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 Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (RP B III-1.2)

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

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Der Markt Rennertshofen strebt ein verträgliches Einwohnerwachstum zum Erhalt seiner infrastrukturellen Einrichtungen, vorrangig im Hauptort Rennertshofen an.

Verfügbare Grundstücke für den aktuellen Bedarf an Wohnbauland stehen dem Markt derzeit nicht zur Verfügung.

Unbebaute Grundstücke innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete sind ausschließlich im Besitz privater Eigentümer und werden vorrangig für den eigenen Bedarf zurückgehalten.

Das vorliegende Planungsgebiet ist im Eigentum der Gemeinde und soll für den aktuellen Bedarf – vorrangig für Einheimische – entwickelt werden.

Die aktuelle Einwohnerzahl der Marktgemeinde beträgt 4 822 Einwohner (Stand Nov.2014).

Bei einem angestrebten Einwohnerwachstum von ca. 0,8 % pro Jahr beträgt der zusätzliche Bedarf an Wohnbauland allein für diesen Zuwachs ca. 5 ha Bruttobauland für die kommenden 5 Jahre (Anmerkung ca. 40 E/ha Bruttobauland).

Der Markt Rennertshofen hat im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Möglichkeiten zur langfristigen Erweiterung der bestehenden Wohn- und Gewerbegebiete untersucht und ein „Erschließungskonzept Rennertshofen Nord“ entwickelt.

Diese Strukturplanung sieht Erweiterungsmöglichkeiten im Norden von Rennertshofen unter Berücksichtigung einer möglichen Trasse der Ortsumgehung der Staatsstraße 2214 Neuburg-Monheim vor.

In bedarfsorientierten Abschnitten ist die Entwicklung von bis zu ca. 14 ha Wohnbauland nach Nordwesten und ca. 22 ha Gewerbeflächen im Nordosten möglich.

Dieses Strukturkonzept ist Grundlage der aktuellen Planungen.

Als erste Bauabschnitte werden derzeit die Bebauungspläne Nr. 16 „Rennertshofen-Nord“ und der Bebauungsplan Nr. 17 GE „An der Industriestraße II“ entwickelt.

Durch entsprechende Auflagen beim Verkauf der Grundstücke, die sich sämtlich im gemeindlichen Eigentum befinden, ist sichergestellt, dass spätestens 3 Jahre nach dem Verkauf der Rohbau erstellt wird und 5 Jahre nach dem Verkauf Bezugsfertigkeit besteht.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren an diese Planungen angepasst. (20. Flächennutzungsplan-Änderung).

## 5. Planung

### Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Südwesten und Südosten – jeweils in Verlängerung der Weinbergstraße.

Über zwei Ringstraßen wird weitgehend hangparallel das Gebiet wirtschaftlich und flächensparend erschlossen.

Ein Ausbau des im Süden verlaufenden Wirtschaftsweges sichert die Erschließung südlich angrenzender, unbebauter Grundstücke.

Fußläufig sind Anbindungen nach Osten geplant.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen ist durch versetzte Parkflächen mit Bauminseln verkehrsberuhigt vorgesehen.

Insgesamt ist die Erschließung von 39 Einzel- bzw. Doppelhausparzellen vorgesehen.

### Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben 9 Doppelhausparzellen mit je 2 Wohneinheiten sind 32 Einzelhausparzellen mit ebenfalls je 2 Wohneinheiten geplant.

Da sich das Wohngebiet an die bestehende Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll (Einfügung in das Ortsbild), erfolgt eine Beschränkung der Vollgeschoße auf maximal zwei Vollgeschoße (II / I+D), sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten.

Zudem erfolgt aus oben genannten Grund eine Höhenbeschränkung der Gebäude (maximal Wand - und Firshöhen).

Die Höhenlage der Gebäude wurde auf Grundlage der Erschließungsplanung in Metern über Normalnull festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird generell mit 0,35 festgesetzt (35 % der Grundstücksfläche dürfen tatsächlich bebaut werden).

Die Geschoßflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt, d.h. bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl ist der Ausbau des 2. Geschosses nur beschränkt möglich.

Diese Reduzierung wurde vorgenommen um die Größe der Baukörper in dieser Ortsrandlage zum Schutz des Ortsbildes einzuschränken.

Die überbaubaren Flächen sind zudem mit Baugrenzen abgegrenzt.

Um einem ungewollten Vorhalten der Bauplätze durch eine Bebauung ausschließlich mit Garage o. ä. vorzubeugen, sind Mindestgrößen für die Bruttogrundflächen der Gebäude vorgeschrieben.

Den Belangen des Ortsbildes wird durch diese Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen mit Ausnahme zur Dachform verzichtet wird.

Den Bauherren soll bewusst eine individuelle Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper ermöglicht werden, vor allem auch im Hinblick auf energetisch optimierte Bauweisen.

## **6. Grünordnung**

Das neue Baugebiet wird allseitig, vor allem von Norden und Nordosten her durch Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen eingegrünt, so dass ein möglichst harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen wird.

Durch Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken wird zudem auf eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets hingewirkt.

Für Umfang und Qualität der Pflanzungen werden Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt.

## 7. Wasserwirtschaft

### Schmutzwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet wird über die bestehende Kanalisation in der Weinbergstraße abgeleitet. Auf Grund der im Schmutzwasserkanal nur gering anfallenden Wassermengen ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanäle als ausreichend anzusehen.

### Niederschlagswasser

Im Rahmen der Erschließungsplanung für die Wohn- und Gewerbegebietserweiterung Rennertshofen Nord wurde eine detaillierte Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung vom Büro IFM Dr. Schellenberger Leipheim durchgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass eine Versickerung im Bereich des allgemeinen Wohngebiet WA BPlan Nr. 16 nicht möglich ist.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen versiegelten Flächen wird eine zentrale Regenrückhaltung im nord-östlichen Teil des Baugebiets vorgesehen. Der gedrosselte Abfluss aus der Regenrückhaltung erfolgt in den Entwässerungsgraben, der auf der westlichen Seite der Industriestraße straßenbegleitend verläuft. Der Entwässerungsgraben führt das Wasser in einen Landschaftsteich am Ende der Stichstraße „Im Gewerbegebiet“ der mit der Erschließung des Gewerbegebiets „An der Industriestraße“ angelegt wurde. Vom Landschaftsteich, der die Funktion des gezielten Rückstaus bei Starkregenereignissen wahrnimmt, wird das Niederschlagswasser gedrosselt an den weiterführenden Graben zum Sprösselbach weitergegeben.

Für das gesamte Baugebiet wird eine zusätzliche dezentrale Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken erforderlich. Über die auf einen maximalen Drosselabfluss von 0,20 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche hinausgehende Rückhaltung ist eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser zulässig und erwünscht.

Die genauen Nachweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

## 8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Baudenkmäler sind in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes nicht vorhanden.

Baudenkmäler in der Umgebung – der historische Ortskern (Ensemble Marktstraße) von Rennertshofen – werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

## 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 4,6 ha
Nettobauland	ca. 2,9 ha
Straßenflächen	ca. 0,7 ha
Wegeflächen	ca. 0,2 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,5 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,3 ha

Der Entwurfsverfasser:  
Nördlingen, 19.01.2016

Der Vorhabensträger:  
Rennertshofen, 22.01.2016

---

WipflerPLAN  
Planungsgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Manfred Ommer

---

Markt Rennertshofen  
Georg Hirschbeck  
Erster Bürgermeister