



MARKT RENNERTSHOFEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

1. Teiländerung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Stepperg“

Begründung

zur Planfassung vom 24.02.2026

Projekt-Nr.: 2112.073

Auftraggeber:

Markt Rennertshofen

Marktstraße 18

86643 Rennertshofen

Telefon: 08434 9407-0

Fax: 08434 9407-44

E-Mail: info@rennertshofen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller (M.Sc.), Stadtplanerin

Bernadette Ringler (B. Eng. Umweltsicherung)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass der Planung | 4 |
| 2 | Bauleitplanung | 4 |
| 3 | Beschreibung des Plangebiets | 5 |
| 4 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 4.1 | Ziele der Landesplanung | 6 |
| 4.2 | Ziele der Regionalplanung..... | 7 |
| 4.3 | Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan | 8 |
| 5 | Ziele und Zwecke der Planung | 8 |
| 6 | Planungskonzept und Festsetzungen | 9 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept..... | 9 |
| 6.2 | Verkehrskonzept | 9 |
| 6.3 | Grünordnungskonzept..... | 10 |
| 7 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 10 |
| 8 | Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes | 11 |
| 8.1 | Umweltschutz | 11 |
| 8.1.1 | Schutzgut Klima und Luft..... | 11 |
| 8.1.2 | Schutzgut Boden | 11 |
| 8.1.3 | Schutzgut Fläche..... | 12 |
| 8.1.4 | Schutzgut Wasser | 12 |
| 8.1.5 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume | 13 |
| 8.1.6 | Schutzgut Landschaft..... | 13 |
| 8.1.7 | Wechselwirkungen der Schutzgüter | 13 |
| 8.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 13 |
| 8.2.1 | Bewertung des Ausgangszustands..... | 14 |
| 8.2.2 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs..... | 14 |
| 8.2.3 | Nachweis der Ausgleichsfläche | 15 |
| 8.3 | Artenschutz | 16 |
| 9 | Weitere Belange | 18 |
| 9.1 | Denkmalschutz..... | 18 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9.2 | Klimaschutz | 19 |
| 9.3 | Immissionsschutz | 19 |
| 9.4 | Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten | 20 |
| 10 | Ver- und Entsorgung..... | 20 |
| 10.1 | Wasserversorgung | 20 |
| 10.2 | Abwasserbeseitigung | 20 |
| 10.3 | Abfallentsorgung | 20 |
| 11 | Umsetzung und Auswirkung der Planung..... | 20 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets | 5 |
| Abb. 2: | Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets | 7 |
| Abb. 3: | Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab | 8 |
| Abb. 4: | Planbedingter Grundstückstausch (rot schraffierte Teilflächen), ohne Maßstab | 10 |
| Abb. 5: | Blick in Richtung Südosten auf das Plangebiet..... | 16 |
| Abb. 6: | Blick in Richtung Nordwesten auf das Plangebiet..... | 17 |
| Abb. 7: | Walnussbaum mit angrenzender Thuja-Hecke, dahinterliegend befindet sich die geplante Zufahrt | 17 |
| Abb. 8: | Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets..... | 18 |

1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat Rennertshofen hat in seiner Sitzung am 24.02.2026 die Aufstellung der 1. Teiländerung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ beschlossen.

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch - BauGB).

Mit vorliegender Planung soll ein Teilgrundstück im Ortsteil Stepperg mit Lage im derzeitigen Außenbereich in den Ort einbezogen und so bedarfsgerecht neuer Wohnraum geschaffen werden.

2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt im Süden unmittelbar an den derzeitigen Siedlungsrand mit überwiegend Wohnbebauung sowie an Baulücken an, auf denen gemäß der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ die Errichtung von Wohngebäuden möglich ist. Im Westen wird die geplante Bebauung vom aktuellen Baubestand gefasst und im Osten die aktuelle Siedlungskante angemessen weitergeführt. Die geplante bauliche Nutzung wird somit durch den angrenzenden Bereich geprägt. Eine sachliche Prägung der Bauflächen lässt sich anhand der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Planbereichs ableiten. Damit ist sowohl eine räumliche als auch eine sachliche Prägung der Bauflächen durch die Umgebungsbebauung gegeben.

Die Erschließung erfolgt von Süden mit Anbindung an die öffentliche Straße „Am Holzgarten“. Der Ausbau des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes ist somit nicht erforderlich. Auch stehen öffentliche Belange der Planung nicht entgegen. Das Planvorhaben ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die vorliegende Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich. Auf Grund der Betroffenheit umweltrelevanter Belange erfolgt ein zweistufiges Planungsverfahren.

3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung mit einem Flächenumfang von rund 5.250 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 193 (Außenbereichsfläche) sowie das Flurstück Nr. 189/3 (Bauland nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Ortsabrundungssatzung „Steppergerg“). Beide Grundstücke liegen in der Gemarkung Steppergerg.

Lage

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Steppergerg, im Süden des Gemeindegebiets, unweit der Donau. Im Süden wird der Planbereich von Bebauung sowie der öffentlichen Straße „Am Holzgarten“ begrenzt. Im Westen befindet sich ein offener Graben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer 3. Ordnung im Sinne der Wassergesetzes. Daran anschließend folgt das Wohngebiet „Hofbreiten“ mit umliegenden Erholungs- und Grünflächen. Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls von Bebauung begrenzt. Im Norden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets¹

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Süden über die öffentliche Straße „Am Holzgarten“.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas - Luftbild, abgerufen am 05.01.2026, ohne Maßstab

Beschaffenheit

Die Nutzung der überplanenden Fläche ist zweigeteilt. Der nördliche Teilbereich umfasst die in den bebauten Ort einzubeziehende Fläche (Außenbereichsfläche). Diese wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche, Grünland). Der südliche Teilbereich umfasst ein Grundstück, für welches Baurecht nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB besteht und welches aktuell ebenfalls als Grünland genutzt wird. Im Bereich der geplanten Zufahrt befinden sich wenige heimische sowie fremdländische Sträucher.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

Die Marktgemeinde Rennertshofen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.06.2023) als allgemein ländlicher Raum definiert. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme sowie der Anbindung an den Siedlungsbereich wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Marktgemeinde Rennertshofen die zentralörtliche Funktion „Grundzentrum“ mit Lage im allgemein ländlichen Raum zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau, beträgt ca. 12 km. Die Stadt Ingolstadt (Regionalzentrum gemäß Regionalplan) liegt 32 km entfernt.

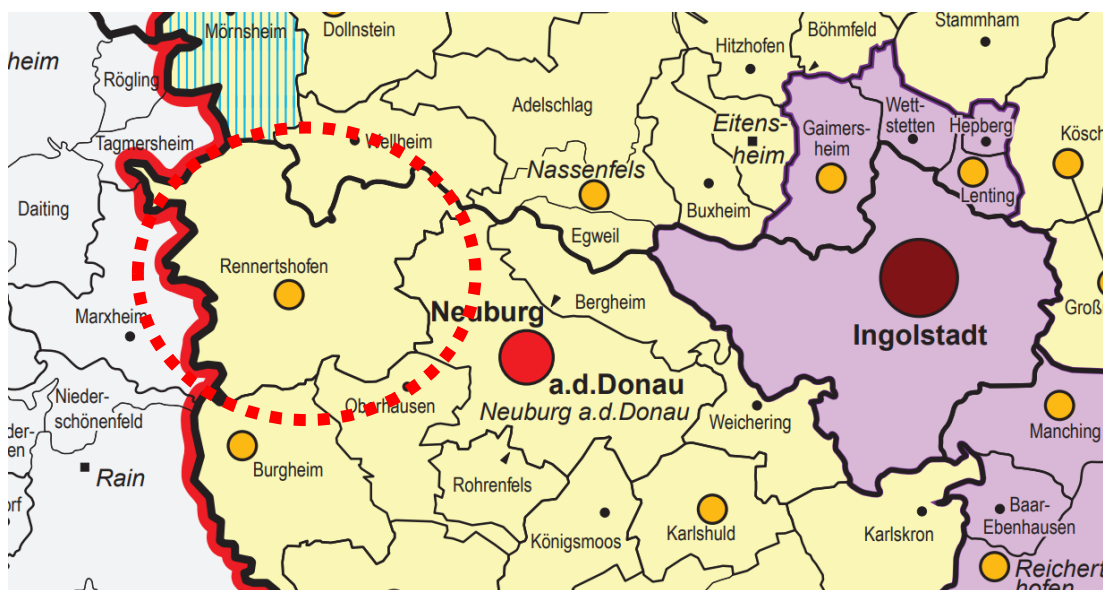


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zunehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

² Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab

- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Maßnahmen zur Eingrünung der Bauflächen am Ortsrand werden getroffen.

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

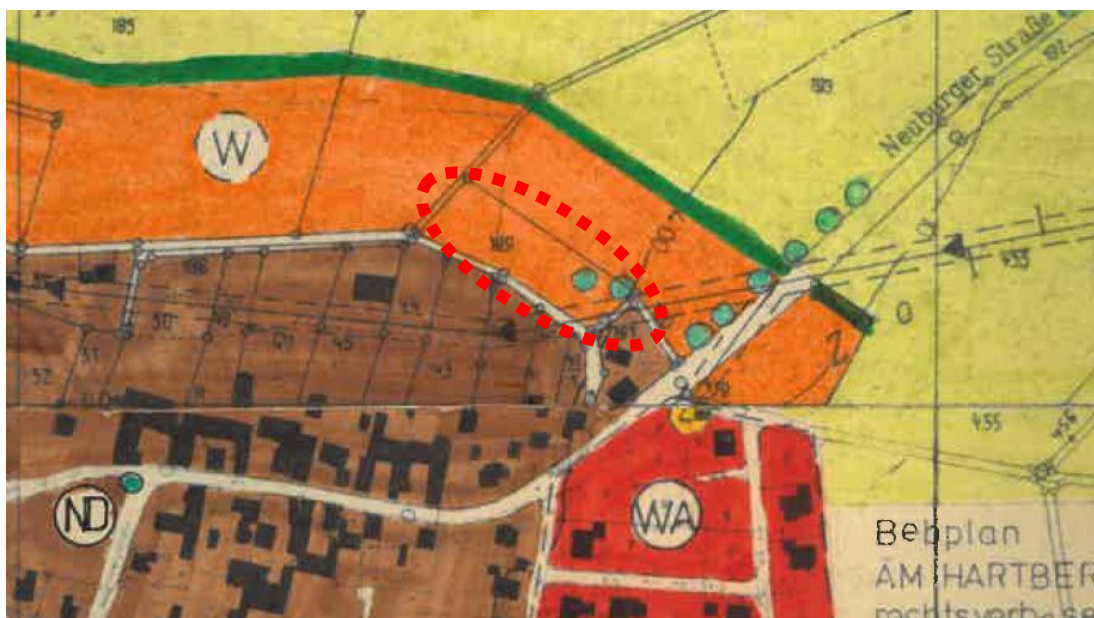


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Satzung ist es, eine im Außenbereich befindliche Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ort einzubeziehen und so die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für neuen Wohnraum zu schaffen. Hierzu wird die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ um die betroffene Fläche in Richtung Norden erweitert. Die Planung ermöglicht den Neubau von zwei Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten. Damit möchte der Markt Rennertshofen der ortsansässigen Bevölkerung und insbesondere jüngeren Bevölkerungsgruppen oder jungen Familien, den Verbleib in der Gemeinde ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur, die

Mobilität und Versorgung der Älteren und das soziale Miteinander kommt besonders jungen Familien in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

Mit der Satzung wird eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Baubestandes verfolgt. Dabei stellt die Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild aufgrund der Ortsrandlage ein wesentliches Ziel der Planung dar. Die Belange von Umwelt-, Natur- und Artenschutz finden ebenfalls ihre Berücksichtigung.

6 Planungskonzept und Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen gelten nur für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung und orientieren sich dabei an der Umgebungsbebauung.

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen sich die geplanten Gebäude angemessen in die ortstypische Baustruktur einfügen. Dabei werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Für das Flurstück Nr. 189/3 werden entsprechend dem bestehenden Baurecht Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Für die geplante Bebauung am Ortsrand werden Einzelhäuser zugelassen. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass diese außerhalb des ermittelten Überschwemmungsbereichs³ zum Liegen kommen. In Anlehnung an die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „Steppergerg“ werden grundstücksübergreifende Bauräume festgesetzt. Für das Grundstück Fl.Nr. 189/3 endet die Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze offen. Durch die Weiterführung des in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten grundstücksübergreifenden Bauraums wird so ein unmittelbarer Anschluss an das bestehende Baurecht geschaffen.

6.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt erfolgt von Süden ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Holzgarten“. Von dort werden die beiden Baugrundstücke über eine private Erschließungsstraße erschlossen, welche entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 189/3 Gemarkung Steppergerg verläuft. Es handelt sich dabei um ein Privatgrundstück. Durch einen Grundstückstausch wird die Erschließung der rückwärtigen Bebauung sichergestellt. Hierbei gehen rund 165 m² des Flurstücks Nr. 189/3 in das

³ Überschwemmungsbereich entsprechend der vorliegenden hydrologischen und hydraulischen Nachweise zum Baugebiet "Hofbreite Mitte", in der Fassung vom 28.09.2007, EIBL INGENIEUR GmbH, Donauwörth

Eigentum der Bauherren über und werden als private Erschließungsfläche festgesetzt. Im Gegenzug treten die Bauherren eine Fläche von rund 165 m² an den Eigentümer des Flurstücks Nr. 189/3 ab, wodurch das Grundstück in nördlicher Richtung erweitert wird.

Nachdem die geplanten Gebäude in Teilen mehr als 50 m, gemessen vom aktuellen Fahrbahnrand der öffentlichen Straße „Am Holzgarten“ entfernt ist, ist Art. 5 BayBO entsprechend zu beachten.

Das bestehende Wegenetz land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftswege ist von der Planung nicht betroffen.

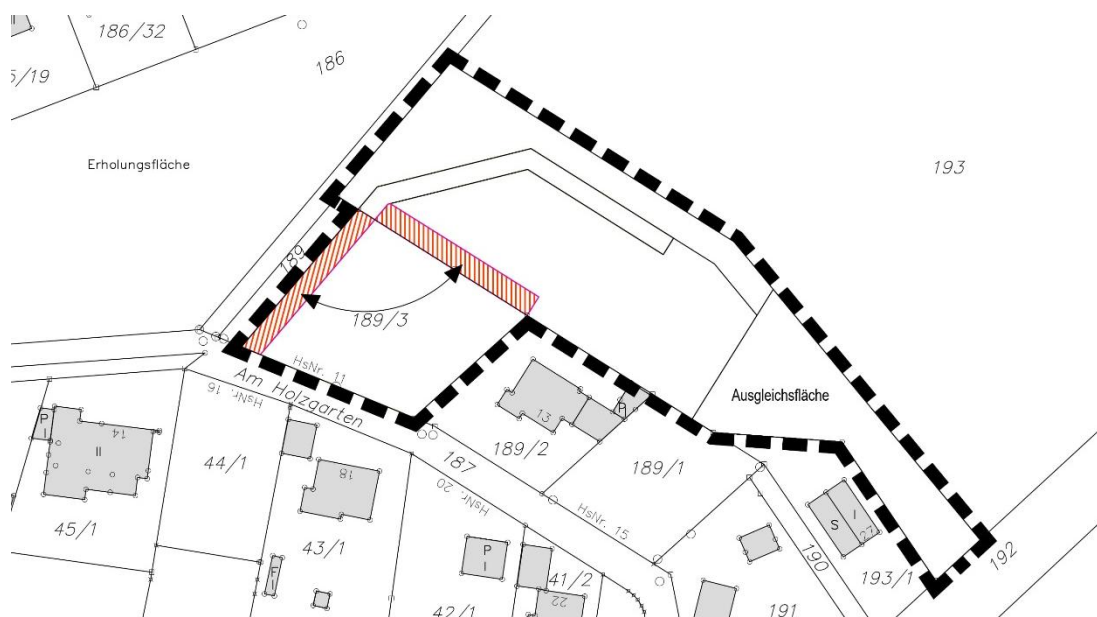


Abb. 4: Planbedingter Grundstückstausch (rot schraffierte Teilflächen), ohne Maßstab

6.3 Grünordnungskonzept

Um mögliche negative Auswirkungen der geplanten Bebauung zu minimieren, wird am Übergang zur freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche kommt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zum Liegen.

Hinweis: Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der geplanten Ortsrandeingrünung sowie der geplanten Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Mit der vorliegenden Satzung verfolgt der Markt Rennertshofen das Ziel, den Ortsteil Stepperg zu stärken und insbesondere den Verbleib junger Familien vor Ort zu fördern. Auf diese Weise wird die soziale Struktur des Ortsteils unterstützt und die Bindung der ortsansässigen Bevölkerung an den Ort gefestigt. Auf die privaten Baulücken im Ortsteil Stepperg hat der Markt keine Zugriffsmöglichkeiten und kann nur über Aktivierungsmaßnahmen deren Verwertung auf dem Immobilienmarkt anstoßen. Daher stehen aktuell keine Innenflächenpotenziale zur Verfügung, die für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung geeignet wären. Standortalternativen scheiden somit aus.

Aufgrund der Baurechtsschaffung für zwei Wohngebäude wird bedarfsorientiert Bauland ausgewiesen. Die Erschließung ist gesichert, sodass insgesamt flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen Anwendung finden.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

8.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet wird vorrangig als Intensivgrünland bzw. Ackerfläche genutzt. Landwirtschaftliche Flächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Die geplante Bebauung führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Aufgrund des geringen Planumfangs sind die zu erwartende Versiegelung von Flächen und damit die klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Erheblichkeit. Zudem ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus aufgrund des geringen Planumfangs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.1.2 Schutzgut Boden

Laut der Bodenübersichtskarte von Bayern⁴ sind im Umgriff Braunerden und Braunerden über Terra fusca aus lösslehmhaltigen Deckschichten über Kalk- und Dolomitsteinverwitterung des Malm vorzufinden. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre. Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung ist von bereits degradierten Bodenverhältnissen auszugehen. Die durch das

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bodenübersichtskarte 1:200.000, nach: <https://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand: 26.01.2026]

Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Diese können sich allerdings im Bereich der Ausgleichsfläche sowie der Ortsrandeingrünung wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.1.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für zwei neue Baugrundstücke am Ortsrand von Stepperg. Aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs ist der Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche gering. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über eine Zufahrt ausgehend von der bestehenden öffentlichen Straße „Am Holzgarten“. Der Eingriff wird durch die Festsetzung von Baugrenzen minimiert. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die benachbarte Bebauung gegeben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete (Trinkwasser, Heilquellen) sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch liegt das Baugebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (seltenes Hochwasserereignis), jedoch im wassersensiblen Bereich. Es ist daher im Baugebiet mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein offener Graben. Bei dem Graben handelt es sich aufgrund seiner Einzugsgebietsgröße um ein Gewässer 3. Ordnung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes. In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist im Graben bei Starkregen mit starkem Abfluss zu rechnen. Dem Markt Rennertshofen liegt für das im Westen benachbarte Baugebiet „Hofbreiten“ ein Überschwemmungsnachweis vor, erstellt von der Eibl Ingenieur GmbH aus dem Jahr 2007⁵. Der sich daraus ergebende Überschwemmungsbereich findet in der vorliegenden Planung Berücksichtigung. Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes werden die geplanten Bauräume außerhalb des ermittelten Überschwemmungsbereichs angeordnet. Entsprechendes gilt für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Diese können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern diese ebenfalls außerhalb des ermittelten Überschwemmungsbereichs liegen. Stellplätze hingegen sind außerhalb der Baugrenze ohne weitere örtliche Einschränkungen zulässig.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt in einem geringen Maß zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der Ausgleichsfläche sowie der festgesetzten Ortsrandeingrünung kann sich die Wasserrückhaltung dauerhaft wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

⁵ Hydrologische und hydraulische Nachweise zum Baugebiet "Hofbreiten Mitte", in der Fassung vom 28.09.2007, EIBL INGENIEUR GmbH, Donauwörth

8.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016). Naturparke dienen sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt als auch der Erholung, dem nachhaltigen Tourismus und einer dauerhaft umweltgerechten Landnutzung sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung. Aufgrund des geringen Planumfangs und der intensiven Landnutzung ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung dieser übergeordneten Ziele zu rechnen. Weitere Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust intensiv genutzten Grünlands sowie einer Ackerfläche zur Folge. Beides ist als naturferner Biotoptyp einzustufen.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Funde im direkten Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung verzeichnet. Unter Pkt. 8.3 Artenschutz sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Zudem wird durch den Ausschluss von durchgehenden Zaunsockeln die Durchlässigkeit für Kleintiere am Ortsrand sichergestellt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.1.6 Schutzgut Landschaft

Auf Grund der benachbarten Bestandsbebauung im Westen und Süden ist von einer negativen Fernwirkung durch das Vorhaben nicht auszugehen. In Richtung Norden werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Ortsrandeingußung und in Richtung Osten durch die geplante Ausgleichsfläche abgemildert. Zudem wirkt das innerhalb der Ausgleichsfläche ansteigende Gelände einer negativen Fernwirkung entgegen. Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen, die von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild sind. Im Bereich der geplanten Zufahrt befinden sich wenige heimische sowie fremdländische Sträucher.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Dezember 2025 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich als Ackerfläche genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich Intensivgrünland. An der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 189/3 befinden sich von regelmäßigen Rückschnitten geprägte, gebietsfremde Sträucher (vorwiegend Thuja).

8.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Acker, Intensivgrünland sowie Schnitthecken zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Flächen berücksichtigt, die durch die Umnutzung zu Bauflächen sowie zu privaten Erschließungsflächen betroffen sind. Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 189/3 besteht aufgrund der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ bereits Baurecht. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht daher nur für den Bereich der festgesetzten privaten Erschließungsfläche. Flächen, die künftig als private Grünflächen (Ortsrandeingrünung) festgesetzt werden, erfahren aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung ihres Zustands und bleiben daher in der Bilanzierung ebenfalls unberücksichtigt.

Tab. 1: Ausgangszustand

| Flächenkategorie | Größe ca. in m ² | Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |
|--|-----------------------------|---|
| Acker, Intensivgrünland, Schnitthecke gebietsfremder Arten | 2.225 m ² | gering (Kategorie I) |

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Plangebiets als Bewertungsgrundlage herangezogen.

8.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

In der vorliegenden Planung wird von der Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) abgesehen. Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks. Gemäß der festgesetzten Baugrenze ist eine Überbauung von mehr als 35 % der Grundstücksfläche zulässig. Es ist daher von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (Typ A).

Tab. 2: Eingriffsschwere

| Flächenkategorie | Größe ca. in m ² | Einstufung der Eingriffsschwere |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| Acker, Intensivgrünland, Schnitthecke gebietsfremder Arten | 2.225 m ² | Typ A (Kategorie I, oberer Wert) |

Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine mögliche Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die festgesetzten Maßnahmen, wie der Ortsrandeingrünung, den Ausschluss vollflächig geschlossener Einfriedungen sowie die Sicherstellung einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m (mit Ausnahme entlang von öffentlichen Verkehrsflächen), gemindert, sodass ein niedrigerer Kompensationsfaktor angesetzt werden kann.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

| Flächenkategorie | Größe ca. in m ² | Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf in m ² (gerundet) |
|--|-----------------------------|---------------------|---|
| Acker, Intensivgrünland, Schnitthecke gebietsfremder Arten | 2.225 m ² | 0,45 | 1.000 |
| Summe | | | 1.000 |

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.000 m².

8.2.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist auf der Fl.Nr. 193 Gemarkung Stepperg ein Ausgleichsfläche in Höhe von 1.000 m² bereitzustellen. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen Grundbucheintrag.

Das Entwicklungsziel sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Fazit

Im Sinne des § 14 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe bezeichnet.

Durch die Eingriffe im Zuge der Umsetzung der 1. Teiländerung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.000 m².

Der Ausgleich wird auf Fl.Nr. 193, Gemarkung Stepperg erbracht.

8.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 18.12.2025. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche ist als Grünland bzw. Acker intensiv genutzt. Im Bereich der geplanten Zufahrt befinden sich wenige heimische sowie fremdländische Sträucher.

Nordöstlich des Projektgebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, nordwestlich eine Ausgleichs-/Ersatzfläche, südwestlich Bebauungen und südöstlich eine Straße mit direkter Anbindung an die Staatsstraße St 2214 in ca. 0,5 km Entfernung. Im Südwesten befindet sich angrenzend an die geplante Zufahrt ein alter Walnussbaum.



Abb. 5: Blick in Richtung Südosten auf das Plangebiet



Abb. 6: Blick in Richtung Nordwesten auf das Plangebiet



Abb. 7: Walnussbaum mit angrenzender Thuja-Hecke, dahinterliegend befindet sich die geplante Zufahrt

In der Artenschutzkartierung Bayern sind im direkten Planumgriff keine Fundpunkte verzeichnet. Der nächstgelegene Nachweis befindet sich ca. 30 m westlich der geplanten Zufahrt. Hierbei handelt es sich um Sichtungen des Turmfalken (*Falco tinnunculus*) sowie der Schleiereule (*Tyto alba*) aus den Jahren 1995 bzw. 1990. Als potentiell geeignetes Bruthabitat für den Turmfalken ist nahe des Plangebiets lediglich der Walnussbaum denkbar. Für die Schleiereule sind keine geeigneten Brutplätze vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs sowie der Nähe zu Gehölzen und Gebäuden ist ein Vorkommen von Offenlandbrütern nicht anzunehmen, da diese einen Mindestabstand von ca. 100 m zu vertikalen Strukturen einhalten. Ein Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten in den Sträuchern ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Aufgrund der Lage im Ortsgebiet sowie der teils intensiven Pflege und Rückschnitte der Gehölze ist lediglich mit störungsunempfindlichen, häufigen Vogelarten zu rechnen, die auf die umfangreichen umliegenden Gehölze im

Bereich öffentlicher und privater Grünflächen ausweichen können. Bei dem Walnussbaum südwestlich der geplanten Zufahrt ist eine Eignung für Höhlenbrüter und Fledermäuse nicht auszuschließen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Baums ist durch das Vorhaben jedoch nicht zu erwarten, daher ist eine Betroffenheit der Arten nicht anzunehmen.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen. Sollte eine Fällung des Walnussbaums nötig werden, hat zuvor eine Untersuchung des Gehölzes auf Habitatstrukturen für Höhlenbrüter und Fledermäuse zu erfolgen. Bei Bedarf sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Eingriffe abzustimmen und umzusetzen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

9 Weitere Belange

9.1 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist in der Nähe des Plangebiets folgendes Bodendenkmal verzeichnet: D-1-7232-0286 „Siedlung des Alt-, Mittel- und Jungneolithikums, der Glockenbecherzeit, der frühen und der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, Körpergräber der frühen Latènezeit und Teilstück einer Straße der Römischen Kaiserzeit.“



Abb. 8: Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets⁶

⁶ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas – Luftbild mit Denkmaldaten, abgerufen am 05.01.2026, ohne Maßstab

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Bodendenkmal bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

9.2 Klimaschutz

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. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie

9.3 Immissionsschutz

Tierhaltung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 189/3, Gemarkung Stepperg sowie auf der nördlich angrenzenden Grünfläche werden derzeit Rinder in Weidehaltung gehalten. Da für das Grundstück Fl.Nr. 189/3 bereits Baurecht auf Grundlage der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ besteht, ist mittel- bis langfristig mit einer Bebauung und damit auch mit einer Verlagerung der derzeitigen Rinderhaltung zu rechnen. Zudem wird durch das geplante Vorhaben die Zuwegung der Tiere zur angrenzenden Weidefläche künftig nicht mehr möglich sein.

Hinweis

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können

auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

9.4 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Boden- und Grundwasserschutz

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen umgehend zu informieren.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Heimberggruppe sichergestellt.

10.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Stepperg ist an die Kläranlage Stepperg angeschlossen.

10.3 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden. Die Abfallsammelbehältnisse sind am Abholtag unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Holzgarten“ bereitzustellen.

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stepperg einbezogen und somit Baurecht für zwei Wohngebäude geschaffen. Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur

gewahrt. Es sind durch das Vorhaben insgesamt betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird vor Ort ausgeglichen.