

MARKT RENNERTSHOFEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 37 „Am Schlosspark“

Begründung

zur Planfassung vom 03.02.2026

Projekt-Nr.: 2112.071

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Bauleitplanung	5
3	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Lage	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Beschaffenheit.....	6
4	Schloss Stepperg	7
4.1	Heutiger Zustand des Schlosses	7
4.2	Historische Entwicklung des Schlosses	8
4.3	Ehemalige Schlossbrauerei	9
4.4	Schlosspark.....	11
5	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	12
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
5.2	Regionalplan	13
5.3	Flächennutzungsplan	15
6	Ziele und Zwecke der Planung	16
7	Festsetzungen	17
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	19
8.1	Umweltschutz	19
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
8.2.1	Bewertung des Ausgangszustands.....	20
8.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	20
8.2.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	21
8.3	Artenschutz	21
9	Weitere Belange	25
9.1	Immissionsschutz	25
9.2	Hochwasserschutz	25
9.3	Denkmalschutz.....	26
9.4	Klimaschutz.....	27
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	29
10.2	Wasserversorgung	29
10.3	Schmutzwasserbeseitigung	29

10.4	Niederschlagswasser	29
11	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	29

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Südlicher zweigeschossiger Flügelanbau mit Schlossmauer
(Quelle: Ortsbesichtigung am 14.11.2024)
- Abb. 2: Dreigeschossiger Hauptbau des Schlosses Stepperg
(Quelle: Bayerischer Denkmaltlas 2024)
- Abb. 3: Historische Karte des Schlosses mit Schlossbrauerei aus dem Jahre 1940
(Quelle: BayernAtlas 2024)
- Abb. 4: Historisches Bild der Schlossbrauerei (Quelle: unbekannt)
- Abb. 5: Terrassierung des Hanges auf dem ehemaligen Brauereigelände
(Quelle: Ortsbesichtigung 14.11.2024)
- Abb. 6: Luftbild des Schlossparks (Quelle: BayernAtlas 2024)
- Abb. 7: Blick auf den Monopteros
(Quelle: <https://www.augsburger-allgemeine.de/neuburg/tag-der-offenen-tuer-ein-park-wie-ein-landschaftsgemaelde-id20402356.html>)
- Abb. 8: Blick aus dem Schlosspark in Richtung des dreigeschossigen Hauptbaus
(Quelle: <https://www.donaukurier.de/archiv/auf-schloss-stepperg-erwacht-garten-lust-3976504>)
- Abb. 9: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab
(Quelle: Regionalplan 10 Region Ingolstadt)
- Abb. 10: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
(Quelle: Markt Rennertshofen, 1984)
- Abb. 11: Eingriffsbereich (rot), Zauneidechsen-Nachweise (orange), Vorschlag für Einbringung von Habitalelementen (blau) (Quelle: Bayern Atlas 2025)
- Abb. 12: Aufnahme am 13.06.2025, Blick Richtung Osten auf den Eingriffsbereich
- Abb. 13: Aufnahme am 22.07.2025, Blick Richtung Westen auf den Eingriffsbereich
- Abb. 14: Hangbereich: Einbringen von Habitalelementen
- Abb. 15: Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung (Quelle: BayernAtlas 2024, aufgerufen am 13.12.2024)

1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Rennertshofen hat in seiner Sitzung vom 21.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Schlosspark“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Überplanung der brachliegenden Fläche der ehemaligen Schlossbrauerei angrenzend an den Schlosspark des Schlosses Stepperg geschaffen werden. Die Familie von Moy, die im Besitz des Schlosses und des Schlossparks ist, ist bestrebt einen Alterswohnsitz in der Nähe des bestehenden Schlosses auf dem Areal einer ehemaligen Brauerei südlich des Schlossparks zu bauen. Somit wird bei jeder künftigen Übernahme die Nutzung und der Erhalt des Betriebes für künftige Generationen gesichert.

Der Markt Rennertshofen strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen an, die der in Stepperg ortsansässigen Familie einen Neubau auf dem Gelände einer ehemaligen Brauerei südlich des Schlossparks ermöglicht.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Marktgemeinde Rennertshofen

Das Gebiet der Marktgemeinde Rennertshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Regierungsbezirk Oberbayern und im Westen der Region Ingolstadt. Der Markt Rennertshofen besteht aus der Kerngemeinde Rennertshofen und 15 weiteren Gemeindeteilen.

Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stepperg, im Südosten der Kerngemeinde. Es liegt am südlichen Ortsrand im Anschluss an freie Natur in Form von Grün- und Ackerflächen und dem Usseltal.

Im Westen schließt der Geltungsbereich an das Schloss Stepperg, die Katholische Pfarrkirche St. Michael und an die ehemalige Schlossökonomie (heute teilweise Wohnen) an. Im Norden befinden sich das ehemalige Pfarrhaus, das nun als Gemeindsaal genutzt wird und der historische Dorfkern, der sich heutzutage größtenteils durch landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnnutzung auszeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 4, 7 (Teilfläche) und 16/4 (Teilfläche), Gemarkung Stepperg und weist eine Flächengröße von rund 4,8 ha auf.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Der Markt Rennertshofen liegt nördlich der Donau zwischen den Städten Donauwörth und Neuburg a. d. Donau. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Wesentlichen von Donauwörth über die St 2047 sowie von Neuburg a. d. Donau und Monheim über die St 2214. Über diese sind die Große 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.

Plangebiet:

Der Ortsteil Stepperg ist zum einen über die Staatsstraße ST 2214 (Rennertshofen – Riedensheim) mit dem Hauptort verkehrlich verbunden, zum anderen über die „Hatzenhofener Straße“. Das Plangebiet selbst ist über die bestehenden Straßen „Am Schloss“ im Süden und Westen und die „Antonibergstraße“ im Norden an den Ortsteil angeschlossen.

3.3 Beschaffenheit

Der Planungsumgriff des Bebauungsplans umfasst den Park des Schlosses Stepperg. Er ist von formal geschnittenem Buchs, großzügigen Rasenflächen mit

markanten Einzelbäumen sowie Baumgruppen und alten Gehölzen geprägt. Neben heimischen Baum- und Straucharten (vorwiegend Spitzahorn, Buche, Rosskastanie) finden sich auch fremdländische Gehölze wie Gleditschie, Ginkgo und Platane auf dem Gelände. Im Schlosspark befinden sich zusätzlich ein kleiner offener Rundtempel, ein neues Badehaus mit klassizistischem Säulenvorbau und einem vorgelagerten Schwimmbad.

Der zu überbauende Bereich befindet sich südlich des Schlossparks auf einer Brachfläche der ehemaligen Brauerei.

Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an den historischen Dorfkern Steppers mit historischer Bausubstanz (Schloss Stepper, Katholische Kirche, Gemeindefriedhof). Im Süden und Osten grenzt das Planungsareal an freie Feldflur.

Das Gelände weist übergreifend betrachtet einen Anstieg von Westen (ca. 398 m ü. NN) nach Osten (ca. 406 m ü. NN) auf. Im südlichen Bereich hin zur Ussel fällt das Gelände stärker um bis zu 13 m (auf ca. 385 m ü. NN) ab. Der Höhenunterschied wird zum einen durch Stützmauern gesicherte Hänge überwunden, zum anderen durch eine Terrassierung mit drei Ebenen (Fl.Nr. 4, Gmkg. Stepper).

4 Schloss Stepper

4.1 Heutiger Zustand des Schlosses

Das Schloss Stepper ist eine nach Westen offene Dreiflügelanlage. Diese weist einen dreigeschossigen Hauptbau mit Halbwalmdach und jeweils zweigeschossige Flügelbauten mit Walmdach auf, an deren Enden sich quadratische Türme befinden. In einem eingeschossigen Anbau befindet sich der südliche Trakt.



Abb. 1: Südlicher zweigeschossiger Flügelanbau mit Schlossmauer (Quelle: Ortsbesichtigung am 14.11.2024)



Abb. 2: Dreigeschossiger Hauptbau des Schlosses Stepper (Quelle: Bayerischer Denkmaltlas 2024)

Die Gebäude und ein Teil des Schlossparks werden von einer Schlossmauer mit Portal und Eisengitter aus dem 18./19. Jahrhundert umgeben.

Seit 1890 befindet sich das Schloss im Besitz der Familie von Moy. Der landwirtschaftliche Betrieb, der für die Verwaltung der Ländereien zuständig ist, wird seit

Generationen von der Familie von Moy mit Sitz Schloss Stepperg geführt und wird auch zukünftig von dort aus geführt werden.

4.2 Historische Entwicklung des Schlosses

Das dreigeschossige Hauptgebäude (Mitteltrakt) des heutigen Schlosses wurde von den Welsern Ende des 16. Jahrhunderts errichtet. Durch Heirat von Anna Welser mit Johann Dominik von Servi wurden die Freiherren von Servi, aus der ursprünglich italienischen Adelsfamilie De Servi, Eigentümer. Diese starben jedoch ohne Nachkommen im Jahre 1789 aus.

1801 kaufte die Kurfürstenwitwe Marie Leopoldine von Bayern das damalige Landgut Stepperg, die 1804 Graf Ludwig von Arco in zweiter Ehe heiratete. Die beiden Söhne von Leopoldine, Aloys und Maximilian, verbrachten ihre frühe Kindheit dort. Durch verbesserte landwirtschaftliche Nutzung des Grundes konnte die fürstliche Gutsbesitzerin den Ertrag wesentlich steigern und auf den Märkten hohe Gewinne erzielen.

Die beiden Flügelbauten mit quadratischen Türmen an den Westenden sind 1806 hinzugekommen.

Die Enkelin der Kurfürstin, Sophie Gräfin von Arco-Stepperg, erbte Schloss und Gut Stepperg von ihrem Vater Aloys. Sie heiratete 1890 den aus französischem Adel stammenden Graf Ernst von Moy de Sons. Noch heute befindet sich das Schloss im Besitz der gräflichen Familie von Moy.

Gabriel von Seidl veränderte 1907 die Fassade des Hauptbaus und baute die beiden Türme an den Westenden der Seitenflügel um.

Die Anlage Steppergs weist in ihrer Architektur sowie Innenarchitektur den Charakter eines schlichten, vornehmen Landsitzes auf (*Sayn-Wittgenstein 1975, S. 236 und 237*).

4.3 Ehemalige Schlossbrauerei

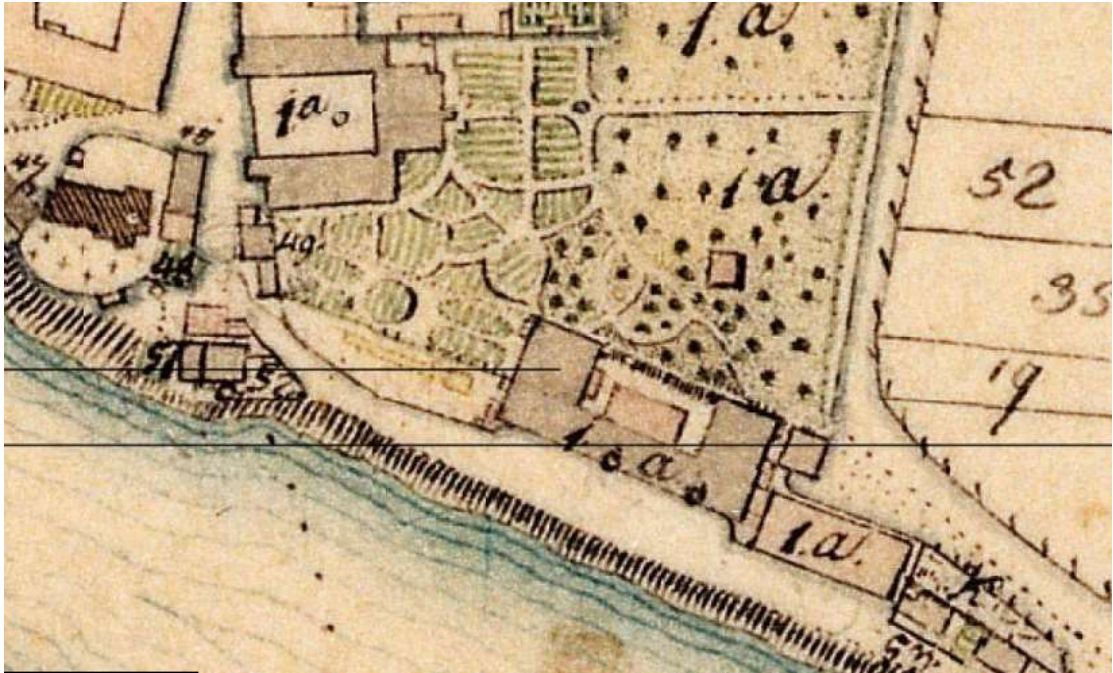


Abb. 3: Historische Karte des Schlosses mit Schlossbrauerei aus dem Jahre 1940 (Quelle: BayernAtlas 2024)

Im Jahre 1806 wurde unter Marie Leopoldine von Bayern auf dem Areal des Schlosses Stepperg eine Schlossbrauerei gegründet, die im Jahre 1890 von Graf Arco in die Graf Moy Brauerei umbenannt wurde. Diese befand sich südlich des Schlossparks unterhalb des Hangrückens zur Ussel hin und wurde über die Straße „Am Schloss“ erschlossen. Durch die Gebäude wurde das Gelände der Hangkante abgefangen und gestützt.

Die Brauerei bestand aus gewerblich genutzten Räumlichkeiten, Lagerflächen und Wohnnutzung.

Bis ins Jahr 1982 wurde die Brauerei unter dem Namen Graf von Moy OHG Hofbrauhaus Freising BS Stepperg weitergeführt, bevor der Betrieb aufgegeben wurde.



Abb. 4: Historisches Bild der Schlossbrauerei (Quelle: unbekannt)

Daraufhin wurden die Räumlichkeiten als Lagerfläche genutzt. Aufgrund mehrerer Hochwasserereignisse und Überschwemmungen der Gebäude wurden diese im Jahr 2006 abgebrochen. Zum Abfangen des Hanges zum Schlosspark hin wurde an gleicher Stelle das Gelände mit dem Bauschuttmaterial als Terrassen modelliert. Wenige Stützmauern blieben zur Sicherung der Hangkante und des Schlossparks erhalten.



Abb. 5: Terrassierung des Hanges auf dem ehemaligen Brauereigelände (Quelle: Ortsbesichtigung 14.11.2024)

4.4 Schlosspark

Der Schlosspark, der sich nach Osten im Anschluss an das Schloss Stepperg erstreckt, wurde nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärten entsprechend der damals vorherrschenden Epoche Romantik um 1815 geschaffen (*Homepage Donaukurier 2015*).



Abb. 6: Luftbild des Schlossparks (Quelle: BayernAtlas 2024)

Der weitläufige Park ist geprägt von formal geschnittenem Buchs, großzügigen Rasenflächen mit markanten Einzelbäumen und Baumgruppen und alten Gehölzen. Neben heimischen Baum- und Straucharten (vorwiegend Spitzahorn, Buche, Rosskastanie) finden sich auch fremdländische Gehölze wie Gleditschie, Ginkgo und Platane. Nach englischem Vorbild zeichnet sich die Erschließung im Park durch geschwungene Wege aus. Am südöstlichen Ende des Parks, der auf einem Hügelrücken errichtet wurde, steigt das Gelände zu einem künstlich angelegten Aussichtshügel mit kleinem offenem Rundtempel an, der dem Monopteros im Englischen Garten in München nachempfunden wurde. Von hier oben geht der Blick über die Ussel und die angrenzenden Donauauen. Die Grotte am südlichen Weg wurde dem romantischen Zeitgeist entsprechend angelegt. Des Weiteren befindet sich im Norden ein neues Badehaus mit klassizistischem Säulenvorbau und einem vorgelagerten Schwimmbad (*Sayn-Wittgenstein 1975, S.237 & Broschüre zum Tag der offenen Gartentür 2024*).

Bewirtschaftet und gepflegt wird der Schlosspark von Graf und Gräfin von Moy selbst, die über die Jahre ihre eigenen Visionen mit in die Gestaltung eingebracht und den Park weiterentwickelt haben. So wurden Balustraden versetzt und Terrassen abgesenkt (Bayerisches Fernsehen 2014). Die Baumpflege wurde extern vergeben und befindet sich in Fachhänden.

Im Jahr 2007 bekam Verena Gräfin von Moy die Denkmalschutzmedaille für den Umbau, die Renovierung, die Pflege und den Erhalt der Schlösser Stepperg und Tagmersheim verliehen.



Abb. 7: Blick auf den Monopteros (Quelle: <https://www.augsburger-allgemeine.de/neuburg/tag-der-offenen-tuer-ein-park-wie-ein-landschaftsgemaelde-id20402356.html>)



Abb. 8: Blick aus dem Schlosspark in Richtung des dreigeschossigen Hauptbaus (Quelle: <https://www.donaukurier.de/archiv/auf-schloss-stepperg-erwacht-gartenlust-3976504>)

5 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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 (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.“

Laut Grundsatz 7.1.1 „Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sollen „Natur und Landschaft (...) als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“.

Zum Thema „Schutz des kulturellen Erbes“ trifft das Landesentwicklungsprogramm folgende Aussagen:

8.4.1 (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme, der Anbindung an den Siedlungsbereich sowie dem konkreten Vorhaben, das in direkter Verbindung zum Baudenkmal „Schloss Stepperg“ steht und am Rande des Schlossparks auf dem ehemaligen Brauereigelände umgesetzt wird, wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

5.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt liegt die Marktgemeinde Rennertshofen im Allgemeinen ländlichen Raum. Sie stellt ein Grundzentrum dar.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau beträgt ca. 12 km, nach Donauwörth sind es ca. 24 km. Das nächste Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 32 km Entfernung. Zur Bezirkshauptstadt und Landeshauptstadt München sind es ca. 107 km.

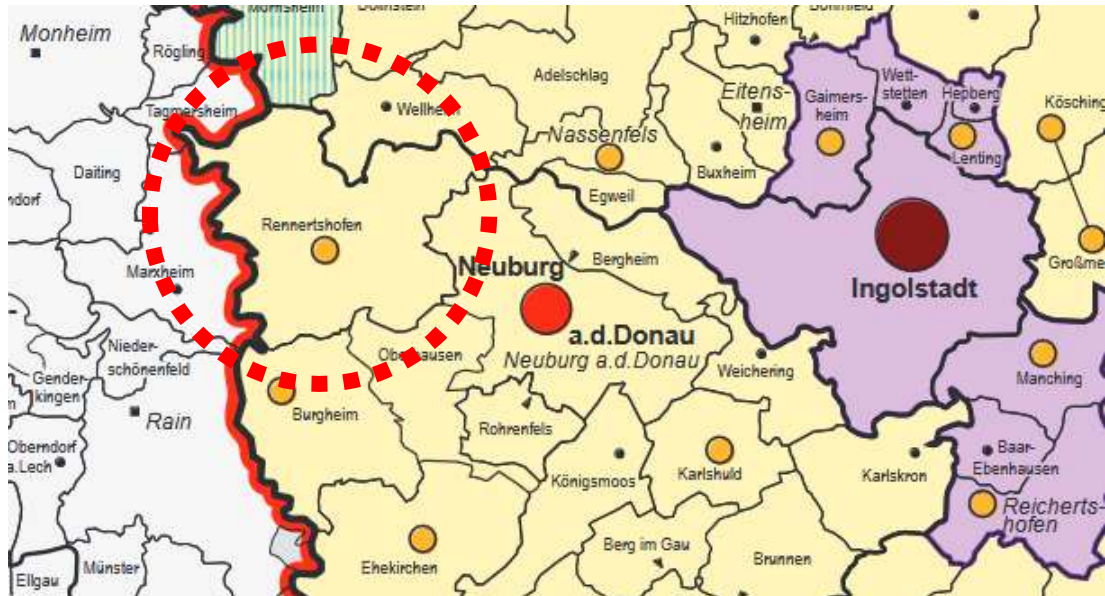


Abb. 9: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab (Quelle: Regionalplan 10 Region Ingolstadt)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 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.“
- 3.2.1 (Z) „Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.“
- 3.3.1 (Z) „Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.“

Zum Ländlichen Raum werden folgende Aussagen getroffen:

- 2.3.1.1 (G) „Der allgemeine ländliche Raum ist insbesondere durch eine geringe Verdichtung gekennzeichnet. Diese Freiräume und kleinteiligen Strukturen stellen die unverzichtbare Grundlage spezifischer Lebens- und Arbeitsbedingungen dar, die gerade auch im Zusammenspiel mit den Verdichtungsräumen ihren besonderen Wert entfalten können. Sie sind daher nachhaltig zu sichern und in ihren jeweiligen Eigenschaften und Werten zu stärken und zu entwickeln.“
- 2.3.1.3 (G) „Die auf die spezifischen Eigenschaften des ländlichen Raumes angewiesene nachhaltige Erzeugung hochwertiger und regionaler Produkte ist von grundlegender gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. (...) Die hohe Bedeutung regionaler Produkte und Erzeugnisse des ländlichen Raumes soll daher durch geeignete Maßnahmen stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden.“

Das Plangebiet liegt im Bereich der regionalen Grünzüge Nr. 02 „Engeres Donautal“ sowie Nr. 09 „Wellheimer Trockental“ und grenzt im Westen an das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“.

7.1.8.2 (Z) „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonderes Gewicht zu.“

7.1.9.1 (Z) „Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.“

Des Weiteren liegt das Planungsgebiet im Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbunds und im Landschaftsschutzgebiet „Donautal westlich von Neuburg“ sowie am FFH-Gebiet „Donau mit Jurahängen zwischen Leitheim und Neuburg. Der Naturpark Altmühltal befindet sich nördlich in direkter Nachbarschaft.

Zum Thema Kultur trifft der Regionalplan folgende Aussage:

8.5.3 (G) „Kirchliche und profane Kulturdenkmäler, charakteristische historische Siedlungsformen, Baudenkmäler und Denkmäler der Technikgeschichte sind in ihrer Substanz und Funktion möglichst zu bewahren. Bodendenkmäler sind möglichst zu sichern.“

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert. Die kulturellen und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten werden bei der Planung berücksichtigt und bewahrt.

5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Rennertshofen ist der Schlosspark als „für das Ortsbild bedeutsames Grün“ dargestellt. Das Schloss Stepperg befindet sich im Dorfgebiet. Das Schloss selbst wird als Baudenkmal dargestellt. Die ehemalige Schlossbrauerei im Süden wird ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt und weist ein Umspannwerk auf, das von einer Hochspannungsleitung tangiert wird. Die Straße „Am Schloss“ wird als Gemeindestraße dargestellt. Weitere Planungsziele sind nicht enthalten.

Der Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Marktgemeinde und nicht mehr den Gegebenheiten vor Ort, da die Schlossbrauerei bereits im Jahr 2006 rückgebaut wurde und nun eine Brachfläche darstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Schlosspark“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert.

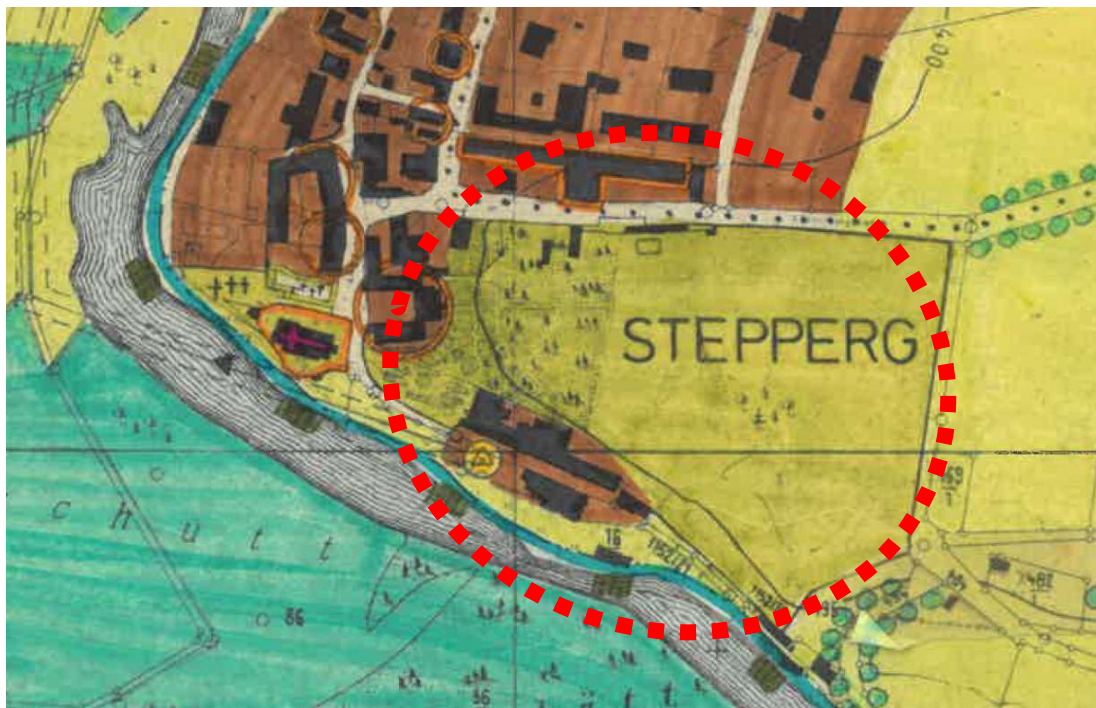


Abb. 10: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Rennertshofen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab (Quelle: Markt Rennertshofen, 1984)

6 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Überplanung der brachliegenden Fläche der ehemaligen Schlossbrauerei südlich des Schlossparks des Schlosses Stepperg geschaffen werden. Die Familie von Moy, die im Besitz des Schlosses und des Schlossparks ist, ist bestrebt einen Alterswohnsitz im Anschluss an das bestehende Schloss und den Schlosspark zu bauen, da sie das Schloss an ihren Sohn weitergeben möchten.

Da das Schloss Stepperg den Sitz des Gräflich von Moy'schen landwirtschaftlichen Betriebs darstellt und von dort aus die land- und forstwirtschaftlichen Ländereien verwaltet werden, wird bestrebt den Wohnraumbedarf in direkter Lage dazu zu decken. So soll der neue Alterswohnsitz einen für die Dauer der Existenz des landwirtschaftlichen Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf decken. Somit wird die Nutzung des Neubaus für kommende Generationen gesichert.

Ein weiterer Aspekt der räumlichen Nähe des Alterswohnsitzes zum Schloss und Schlosspark sind die Pflichten der Senioren, die auch weiterhin wahrzunehmen sind. So befindet sich die Pflege des historischen Parks in den Händen von Graf und Gräfin von Moy.

Als Standort des Bauvorhabens bietet sich die Brachfläche der ehemaligen Brauerei an, da die Fläche in der Vergangenheit bereits bebaut war und somit die Erschließung im Bestand gesichert ist. Zudem würde der Neubau der Sicherung des Hügellrückens und des Schlossparks zum Usseltal hin dienen.

Der beabsichtigte Neubau stellt sich als überwiegend eingeschossiges Gebäude dar, das sich in das hängige Gelände einfügt. So soll dieses über dem Niveau des Hangfußes liegen und der Hangkante als Sicherung dienen. Ein Teil der Grundfläche soll durch einen zweiten Stock überbaut werden, der vom Niveau des Schlossparks aus wahrgenommen werden kann. Das Gebäude soll sich vom Schlosspark aus in das Landschaftsbild des Parks mit Blick auf das Usseltal einfügen. Erschlossen wird der angedachte Alterswohnsitz mit einer Zufahrt über die Straße „Am Schloss“.

7 Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, sowie die örtlichen Verkehrsflächen getroffen um die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu erfüllen.

Auf detaillierte gestalterische Festsetzungen zur Bauweise, Grünordnung usw. wird verzichtet, da die Objektplanung in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen soll.

Aus diesem Grunde wird auch eine Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird der Geltungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schlosspark“ mit Zulässigkeit einer Wohnbebauung festgesetzt. Damit wird dem Schutzstatus des Schlossparks Rechnung getragen und die Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf der Brachfläche der ehemaligen Brauerei zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese liegen außerhalb des, als Denkmal kartierten Bereiches des Schlossparks.

Innerhalb des Bauraumes ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Zudem ist die Grundfläche begrenzt. Das Erdgeschoss darf eine Grundfläche von 525 m² nicht überschreiten.

Die Fläche des teilweise zulässigen 2. Vollgeschosses ist auf max. 170 m² begrenzt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen sind die Nebenanlagen innerhalb des denkmalgeschützten Schlossparks.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist an die Straße „Am Schloss“ angebunden. Diese ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Private Zufahrten und Wege werden auf eine Breite von 4,50 m begrenzt und sind, soweit diese nicht unterbaut sind, wasserdurchlässig zu gestalten.

Dächer

Die eingeschößigen Gebäudeteile sind mit Flachdächern auszubilden.

Der zweigeschößige Gebäudeteil ist mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 40° und einer Biberschwanzdeckung zu errichten.

Alternativ ist hier eine flachte Walmdachausbildung (max. 20°) mit Metalldeckung, die hinter einer mind. 0,9 m hohen Balustrade verschwindet, möglich.

Wandhöhen

Die max. Wandhöhen berücksichtigen die für die großflächig geplanten Räume notwendigen Raumhöhen und sind bei den erdgeschossigen Bereichen mit max. 4,80 m, bei dem zweigeschossigen Gebäudeteil mit 8,50 m zugelassen. Zudem sind Balustraden mit max. 1,50 m zulässig.

Höhenlage

Die Höhenlage passt sich dem vorliegenden Geländeplateau weitgehend an und ist in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Ein Abweichen von max. 1,0 m ist dabei im Rahmen der Detailplanung zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind transparente Zaunanlagen, die der Sicherung der privaten Flächen dienen mit einer Höhe von max. 2,0 m. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch einen Bodenabstand von 15 cm zu gewährleisten.

Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Es wurde eine Ortsbegehung am 14.11.2024 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten natur- und artenschutzfachliche Unterlagen ausgewertet.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den überwiegenden Verlust von einer Teilfläche einer Parkanlage zur Folge hat, welche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat.

Schutzgebiete tangieren den Geltungsbereich, sind von der Planung jedoch nicht betroffen und bleiben in ihrem Bestand erhalten.

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“
- Vogelschutzgebiet „Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt“
- Landschaftsschutzgebiet „Schutz des „Donautales westlich von Neuburg“
- Regionaler Grünzug Nr.: 02 „Engeres Donautal“

Die mögliche Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Fläche; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Bauliche Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft ausgeglichen bleiben.

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 - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im November 2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von intensiv gepflegten Flächen einer Parkanlage zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Satzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Weiterer Baumbestand auf der Fläche bleibt erhalten. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

8.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Der Eingriffsbereich auf Fl.Nr. 4, Gmkg. Stepperg lässt sich als intensiv gepflegte Fläche einer Parkanlage mit Strauchbewuchs einordnen.

Als Eingriffsbereich wurde lediglich das Baufenster betrachtet, da weitere Bauungen unzulässig sind. Der Großteil des Planungsumgriff bleibt weiterhin als Parkanlage bestehen.

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
intensiv gepflegte Parkanlage	1.105	gering (Kategorie I)

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen.

8.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35). Die GRZ ist in der vorliegenden Planung nicht festgesetzt. Nachdem in der Bilanzierung lediglich das Baufenster angesetzt wird, wird die Eingriffsschwere anhand der maximal zulässigen Grundfläche (525 m²) im Verhältnis zur Größe des Baufensters (1.105 m²) ermittelt. Dieser Wert liegt bei 0,48.

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
intensiv gepflegte Parkanlage	1.105	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 Baufenster wird von einer geringen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6. Da grünordnerische Festsetzungen (Verwendung versicherungsfähiger Beläge V1) vorgesehen sind, wird der Kompensationsfaktor niedriger festgelegt.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
intensiv gepflegte Parkanlage	1.105	0,55	608
Summe			608

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 608 m².

8.2.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Da im Plangebiet keine Fläche für den Ausgleich zur Verfügung steht, werden externe Flächen herangezogen.

Hierzu wird mit dem Donaumoos-Zweckverband eine vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung getroffen und eine insgesamt 608 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 31/0 (Gmkg. Moos) in Straß-Moos dem Bebauungsplan zugeordnet.

Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen. Durch die Planung sind somit – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 14.11.2024. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche wird als

Schlosspark genutzt, der auch ausgedehnte Gehölzbestände (vorwiegend Spitzahorn, Buche, Rosskastanie) beherbergt. Im Süden fällt das Gelände stark ab. Der Höhenunterschied wird zum einen durch eine Terrassierung überwunden, zum anderen mittels durch Stützmauern gesicherte Hänge.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Fundpunkte verzeichnet. Zum einen wurde im westlichen Bereich der Fl.Nr. 7 der Weißstorch (*Ciconia ciconia*, 01.07.2022) nachgewiesen, zum anderen der Zweiblättrige Blaustern (*Scilla bifolia*, 1978) auf Fl.Nr. 4 (beide Gmkg. Stepperg). In unmittelbarer Nähe (Umkreis von ca. 150 m um das Plangebiet) befinden sich weitere ASK-Punktnachweise, darunter auch das Große Mausohr (*Myotis myotis*, 30.09.2009). Sowohl beim Weißstorch (*Ciconia ciconia*) als auch beim Großen Mausohr (*Myotis myotis*) handelt es sich um saP-relevante Arten. Die Nachweise befinden sich allerdings außerhalb des geplanten Änderungsbereichs. Dort sind auch keine Habitatstrukturen für die genannten Arten erkennbar, weshalb von keiner Betroffenheit auszugehen ist. Der Punktnachweis des Zweiblättrigen Blausterns (*Scilla bifolia*) befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufelds. Hierbei handelt es sich um eine nach Anlage 1, Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) Besonders geschützte Art¹. Zum Zeitpunkt des Nachweises befand sich in dem Gebiet allerdings noch die Brauerei mit den zugehörigen Gebäuden. Da das Gelände nach dem Abriss der baulichen Anlagen vor ca. 20 Jahren komplett umgestaltet wurde (Modellierung von Terrassen), kann trotz Punktnachweis auf kein Vorkommen der Art geschlossen werden. Daher ist keine Betroffenheit anzunehmen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Strukturen konnte ein Vorkommen der Zauneidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wurden zwei Übersichtsbegehungen am 13.06. und 22.07.2025 bei günstigen Wetterbedingungen durchgeführt. Die gesamte potenzielle Eingriffsfläche sowie angrenzende Bereiche wurde durch langsames Abschreiten systematisch auf Sichtnachweise (weghuschende oder sich sonnende Individuen) kontrolliert.

Im eigentlichen Eingriffsbereich konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Die Flächen sind dicht mit Gras bewachsen, werden intensiv gepflegt und bieten weder geeignete Versteckmöglichkeiten noch potenzielle Winterquartiere. Westlich des Eingriffsbereichs konnte am Rand eines Gebüschsaums eine subadulte Zauneidechse beobachtet werden. In diesem Bereich finden sich abwechselnd offene Bodenstrukturen und grabfähiger Untergrund.

Eine weitere Beobachtung einer subadulten Zauneidechse erfolgte oberhalb der Stützmauer im schütter bewachsenen Hangbereich bei sonnigem Wetter. Es ist daher davon auszugehen, dass insbesondere die strukturreichen Randbereiche westlich der Eingriffsfläche sowie die Hangabschnitte oberhalb der Stützmauer als Lebensraum für Zauneidechsen genutzt werden. Unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend benannten Vermeidungs- und Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden, sind bei Durchführung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Maßnahmen:

¹ Bundesministerium der Justiz: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) unter https://www.gesetze-im-internet.de/bartschv_2005/BArtSchV.pdf [Stand: 16.02.2005]

- Pflege des Eingriffsbereichs bis zum Baubeginn: Die Flächen im geplanten Eingriffsbereich sind bis zum Beginn der Baumaßnahme weiterhin intensiv zu pflegen (regelmäßige Mahd und Entfernung von Strukturen), um deren Attraktivität als Lebensraum für Zauneidechsen dauerhaft zu minimieren.
- Errichtung eines Reptilienschutzzauns: Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Eingriffsbereich durch einen umlaufenden, bodenschlüssigen Reptilienschutzzaun, inkl. Übersteighilfen von innen nach außen, abzusperren. Die Maßnahme dient der Vermeidung des Eindringens einzelner Individuen in das Baufeld und verhindert, dass Tiere zu Schaden kommen. Zudem gewährleisten die Übersteighilfen ein natürliches Auswandern aus der Eingriffsfläche. Der Zaun ist bis zum Abschluss der relevanten Arbeiten aufrechtzuerhalten.
- Aufwertung angrenzender potenzieller Lebensräume: Zur strukturellen Verbesserung angrenzender Lebensräume und zur Unterstützung der lokalen Population sind im östlich angrenzenden Böschungsbereich gezielt Habitatelemente einzubringen, darunter:
 - Steinschüttungen, als Versteck- und Sonnenplätze
 - Totholzstrukturen, zur Förderung von Mikroklima und Insektenreichtum.
 - Zusätzlich ist der Bereich zu entbuschen und dauerhaft offen zu halten, um den charakteristischen Lebensraumanforderungen der Art gerecht zu werden.

Zudem sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums (vom 1. März bis 30. September) ist die Fällung aus Gründen des Vogelschutzes unzulässig.



Abb. 11: Eingriffsbereich (rot), Zauneidechsen-Nachweise (orange), Vorschlag für Einbringung von Habitatelementen (blau) (Quelle: Bayern Atlas 2025)



Abb. 12: Aufnahme am 13.06.2025, Blick Richtung Osten auf den Eingriffsbereich



Abb. 13: Aufnahme am 22.07.2025, Blick Richtung Westen auf den Eingriffsbereich



Abb. 14: Hangbereich: Einbringen von Habitatelementen

Unter Beachtung der zuvor genannten Auflagen sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

9.2 Hochwasserschutz

Gemäß Online-Informationen des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) befindet sich der südliche Bereich des Geltungsbereichs in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Topografie des Schlossparks auf einem Hangrücken zum Usseltal hin und des Standorts des Neubaus über dem Hangfuß wird von keiner Beeinträchtigung des Bauvorhabens durch Hochwasserereignisse ausgegangen. Der Talraum der Ussel ist von Überschwemmungsszenarien wie HQ100, HQhäufig oder HQextrem betroffen.

Ebenso ist dieser Bereich als wassersensibler Bereich ausgewiesen. In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Aufgrund der Topografie des Plangebietes und der umgebenden Flächen ist nicht mit wild abfließendem Wasser aus Außengebieten zu rechnen.

9.3 Denkmalschutz

Das Schloss, der Hofgarten und der Schlosspark sind ein Baudenkmal mit der Nummer D-1-85-153-86 „Schloss, nach Westen offene Dreiflügelanlage, dreigeschossiger Hauptbau mit Halbwalmdach, zweigeschossige Flügelbauten mit Walmdach und Turm, südlicher Trakt mit eingeschossigem Anbau, Hauptbau im Kern letztes Viertel 16. Jh., Flügelbauten 1806, Umbau 1907 von Gabriel v. Seidl.; Schlosspark, mit Hermesskulptur von Ludwig Schwanthaler, 18./19. Jh.; dort klassizistischer Grabstein, Sandstein, 1803; Parkmauer, westlich Einfriedung mit Portal und Eisengitter, 18./19.“

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7232-0266 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Stepperg“. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich zudem das Denkmal mit der Nummer D-1-7232-0265 „Siedlung der Vorgeschichte, Gräber des frühen Mittelalters, Baubefunde des hohen Mittelalters sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Stepperg“

Im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Übrigen gilt eine Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Zudem ist die westlich des Geltungsbereichs gelegene „Kath. Pfarrkirche St. Michael, einschiffige Saalkirche, Gabriel von Seidl, an der Decke (Stuck) bez. 1906, Turm 1731; mit Ausstattung; mit Friedhofs- und Terrassenmauer, wohl gleichzeitig“ ein Baudenkmal mit der Nummer D-1-85-153-85 sowie die „Ehem. Schlossökonomie; Doppelhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung und Eckpilastern, mit südlichen und nördlichen eingeschossigen Anbauten, Kartusche am Hauptbau bez. 1805; nordöstlich Wirtschaftshof, hakenförmig, 19. Jh.“ mit der Nummer D-1-85-153-88.

Zuletzt befindet sich nördlich des Geltungsbereichs das Baudenkmal mit der Nummer D-1-85-153-95 „Ehem. Pfarrhof; Pfarrhaus, zweigeschossig, mit Steilsatteldach, 735; Pfarrstadel, jetzt Gemeindesaal, eingeschossiger Satteldachbau 18. Jh., erneuert; Gartenmauer und Pavillon mit Zierfachwerk, 18. Jh.“

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Bodendenkmal und der vielen Baudenkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben wird auf eine gestalterisch hochwertige zugleich aber zurückhaltende Gestaltung des Neubaus Wert gelegt, der sich in das historische Ortsbild des Schlosses einfügt.

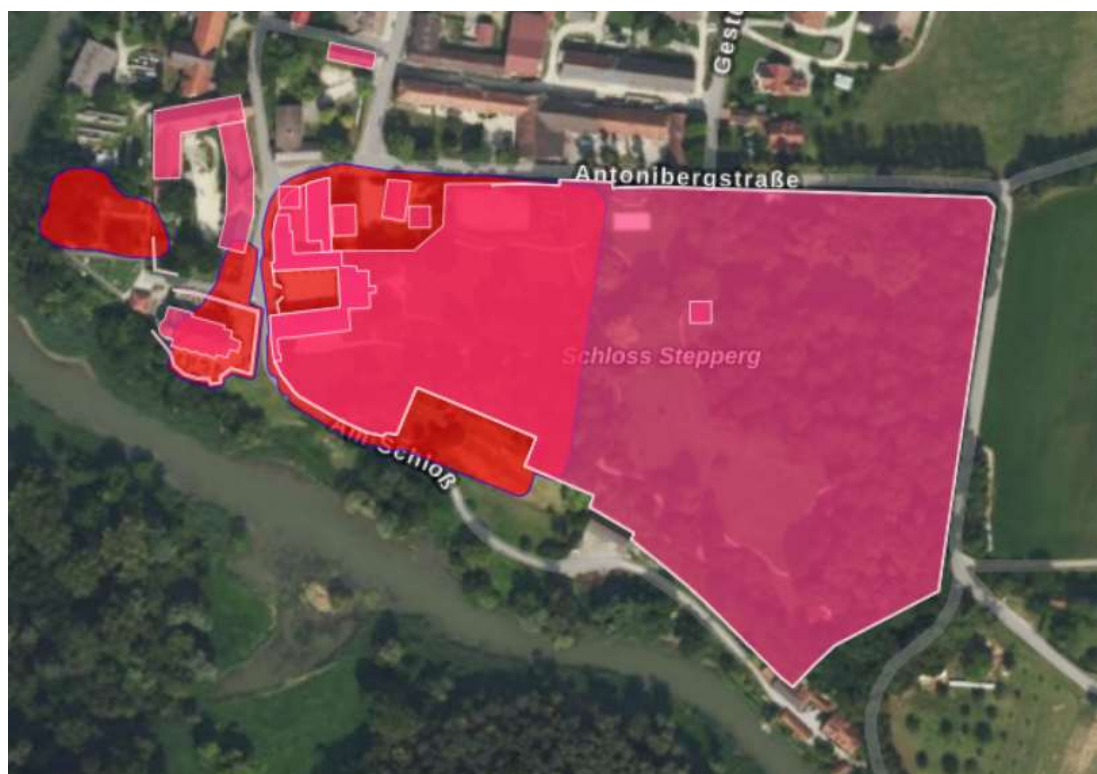


Abb. 15: Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung (Quelle: Bayernatlas 2024, aufgerufen am 13.12.2024)

9.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ – Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Generell ist die Nachverdichtung im Innenbereich unter Punkten des Klimaschutzes positiv zu bewerten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten zusammen.

Tab. 4: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung und damit Sicherung des Schlossparks als Grünfläche - Erhalt des Kaltluftentstehungsgebiets - Weitgehend eingeschossige Bauweise ermöglicht weiterhin Kaltluftabfluss vom Schlosspark zum Ussetal
<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"> - Lage außerhalb des Überschwemmungsgebiets - Sicherung der Hangkante durch Bebauung - Nutzung vorhandener Infrastruktur

Tab. 5: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<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"> - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung - Aufgrund der Nähe zum Ortskern fußläufige Anbindung möglich
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung und damit Sicherung des Schlossparks als Grünfläche - Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bei Starkregenereignissen kann sich in Geländesenken zufließender Oberflächenabfluss sammeln. Hierzu wird die Hinweiskarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, einsehbar im Umweltatlas Bayern unter <https://umweltatlas.bayern.de/> bzw. beim LfU unter <https://s.bayern.de/hios> hingewiesen. Dies soll die Gemeinden und Privatpersonen zur Eigenvorsorge beim Thema Sturzfluten anregen.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Baugrundstück ist über die bestehende Erschließungsstraße „Am Schloss“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Abfallbehälter sind zur Abholung auf dem Platz vor dem Schloss (Am Schloss 1) bereitzustellen.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Heimberggruppe.

Der Zweckverband wird in einer Sondervereinbarung festlegen, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung die Grundversorgung eigenverantwortlich herzustellen ist.

Es wird geprüft, ob die Löschwasserversorgung über den bestehenden Oberflurhydranten am Schloss ausreicht. Alternativ ist die Löschwasserversorgung z. Bsp. über Zisterne, Tank, Löschwasserteich o.ä. zu sichern. Die Kosten für die alternative Löschwasserversorgung hat der Bauherr zu tragen.

10.3 Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss an die Kläranlage Stepperg über eine Druckleitung wird geprüft. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Alternativ ist die Beseitigung des Schmutzwassers über die Errichtung einer Kleinkläranlage möglich.

10.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

Die Regeln der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

11 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Überplanung der brachliegenden Fläche der ehemaligen Schlossbrauerei südlich des Schlossparks des Schlosses Stepperg für die Errichtung eines Alterswohnsitzes für die Familie geschaffen werden.

Da parallel zur Bauleitplanung die Ausarbeitung der Objektplanung erfolgt wird von einer raschen Umsetzung der Planung nach Vollendung des Bauleitplanverfahrens ausgegangen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.