



GEMEINDE ARESING

Landkreis Neuburg Schrobenhausen

Bebauungsplan „Alter Wirt“

Begründung

zur Planfassung vom 21.10.2024

Projekt-Nr.: 3031.064

Auftraggeber:

Gemeinde Aresing

St.-Martin-Str. 16

86561 Aresing

Telefon: 08252 91044-55

Fax: 08252 6404

E-Mail: gemeinde@aresing.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahren	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Größe	5
3.2	Verkehrliche Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
4.2	Regionalplan	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Bebauungspläne und Satzungen	11
5	Ziele und Zwecke der Planung	11
6	Planerisches Konzept	12
7	Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	13
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen	14
7.4	Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
7.5	Gestalterische Festsetzungen	16
7.5.1	Dächer, Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen	16
7.5.2	Werbeanlagen	16
7.5.3	Einfriedungen	17
7.6	Geländeänderungen	17
7.7	Verkehrsflächen	18
7.8	Grünordnerische Festsetzungen	18
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	19
9	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	20
10	Belange des Artenschutzes	20

11	Belange des Immissionsschutzes	20
12	Belange des Denkmalschutzes	22
13	Belange des Klimaschutzes	23
14	Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes.....	25
14.1	Altlasten	25
14.2	Grundwasser.....	26
15	Belange des Hochwasserschutzes	26
16	Belange der Ver- und Entsorgung	27
16.1	Wasserversorgung	27
16.2	Abwasserentsorgung.....	27
16.3	Niederschlagswasserbeseitigung	27
16.4	Abfallentsorgung	28
17	Flächenbilanz	28
18	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	28

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Relevanzprüfung als Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz (Relevanzprüfung), WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/ Ilm, Projekt-Nr.: 3031.064 vom 28.05.2024
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 222138 / 3 vom 31.07.2024
- Anlage 3: Geotechnischer Bericht, INGEOTEC, Schrobenhausen, Projektnummer: 1221-09 vom 05.10.2022

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Aresing hat in seiner Sitzung vom 13.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alter Wirt“ gefasst.

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die geplante Neubebauung des Areals des ehemaligen Gasthauses „Alter Wirt“, welches mitsamt Nebengebäuden im Winter 2023/2024 abgerissen wurde.

Der Grundstückseigentümer plant hier die Errichtung von drei neuen dreigeschossigen Gebäuden, in den Erdgeschossen sollen eine gastronomische Nutzung sowie Ladengeschäfte und Dienstleistungsnutzungen einziehen. In den Obergeschossen sollen Wohnungen unterschiedlicher Größe geschaffen werden.

Um das geplante Baukonzept planungsrechtlich zu sichern und das Vorhaben maßvoll und gestalterisch in die Ortsmitte Aresings einzupassen, hat sich die Gemeinde entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da sich der Geltungsbereich auf ein bereits baulich genutztes Areal im Innenbereich der Ortslage Aresing beschränkt und die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Die Größe des Nettobaulandes (Urbanes Gebiet) beträgt ca. 0,41 ha, so dass bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,40 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 1.640 m² ausgegangen werden kann. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m², welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b 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.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Frist der Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden.

Daher orientierte sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2024 bis einschließlich 04.07.2024 im Internet veröffentlicht.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Ortsmitte Aresings, westlich der Sonnenhamer Straße (Staatsstraße St 2050) und östlich der Weilach. Er umfasst die Fl.-Nrn. 140, 140/1 und 142 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 689, 1564/6 und 1564/24 (Sonnenhamer Straße), alle in der Gemarkung Aresing.

Er hat eine Größe von rund 0,41 ha.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Das Gemeindegebiet von Aresing liegt im Süden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und im Südwesten der Region Ingolstadt.

Das nördlich gelegene Mittelzentrum Schrobenhausen ist von Aresing aus über die Staatsstraße St 2050 in ca. 10 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW erreichbar, das Oberzentrum Ingolstadt liegt in rund 45 km Entfernung.

Über die Bundesstraße B 300, die nördlich von Aresing verläuft, ist die Gemeinde an die Autobahnen A 9 (Nürnberg – München) im Nordosten sowie an die A 8 (München – Stuttgart) im Südwesten angeschlossen, die Anschlussstellen sind jeweils in ca. 25 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof in Schrobenhausen, über diesen ist die Regionalbahnstrecke Ingolstadt – Augsburg angebunden.

Die RBA-Buslinie 9159 Schrobenhausen-Petershausen bedient die Gemeinde Aresing an mehreren Haltepunkten, u.a. direkt am Plangebiet (Haltestelle „Alter Wirt“). Damit ist Aresing direkt mit dem ÖPNV in ca. 15 min Fahrtzeit an den Bahnhof Schrobenhausen, bzw. in ca. 30 min Fahrtzeit an den Bahnhof Petershausen (S-Bahn Haltepunkt Richtung München, Regionalbahn Haltepunkt Richtung München, Ingolstadt, Nürnberg) öffentlich angebunden.

Das Plangebiet selbst ist über die östlich angrenzende Sonnenhamer Straße (St 2050) verkehrlich erschlossen.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet war jahrzehntelang mit dem Standort der Gastwirtschaft „Alter Wirt“ ein zentraler Ort des Gemeindelebens in Aresing. Nach der Aufgabe der Gastwirtschaft wurde das Wirtshaus ab Dezember 2015 jahrelang als Flüchtlingsunterkunft, die Nebengebäude als Lager genutzt.

Das noch im Luftbild erkennbare, stattliche Wirtshaus (zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss) und die großen, ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude wurden bereits im Winter 2023/2024 abgerissen.



Abb. 1:Luftbildübersicht - Digitales Orthophoto 20 (DOP20), Stand Befliegung 18.06.22, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balken- Linie), ohne Maßstab

Westlich der ehemaligen Gebäude, im Böschungsbereich zur Weilach hin ist ein Gehölzstreifen mit prägenden großen Erlen vorhanden. Die im Luftbild erkennbaren, unmittelbar westlich hinter den Gebäuden aufgewachsenen Gehölzen sowie die im

Hof des Wirtshauses stehende Roßkastanie und drei Linden auf der Fl.Nr. 140/1 wurden im Zuge des Gebäudeabrisses entfernt. Eine Linde auf der Fl.Nr. 140/1, östlich zur Sonnenhamer Straße hin, wurde erhalten.

Im nordöstlichen Bereich der Fl.Nr. 142, an der Straße zur Fl.Nr. 139 hin, besteht eine Trafostation.

Der südliche Bereich des Plangebiets, insbesondere die Fl.Nr. 140/1 wurde als Stellplatz- und Lagerfläche extensiv genutzt, in dem Grundstück verlaufen unterirdisch ein öffentlicher Schmutz- und ein Regenwasserkanal. Eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Aresing (Leistungsrecht) ist hier im Grundstück bereits eingetragen.

Die Fl.Nr. 140 dient als Aufstellfläche für die Bushaltestelle „Alter Wirt“.



Abb. 2: Aufnahme vom 28.07.2021, Blick entlang der Sonnenhamer Straße nach Norden, ehem. Gasthaus Alter Wirt mit Nebengebäude (zwischenzeitlich abgerissen) und Hofbaum links der Straße

Südlich grenzen auf der Fl.Nr. 143 ein zweigeschossiges Wohngebäude (1+D), auf den Fl.Nrn. 41/1 und 143/1 ein Wasserkraftwerk an.



Abb. 3: Aufnahme vom 01.03.2024, Blick von Südosten nach Nordwesten über das zwischenzeitlich geräumte Plangebiet, erhaltener prägender Gehölzbestand entlang der Weilach im Bildhintergrund

Die östlich der Sonnenhamer Straße und nördlich an Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch stattliche zweigeschossige Wohngebäude mit angrenzenden großen Nebengebäuden geprägt. Die ehemals landwirtschaftlichen Strukturen werden nur noch in geringem Umfang genutzt oder stehen leer.

Das Gelände liegt bei einer Höhenlage von ca. 425,50 - 427,00 m ü. NHN und fällt von Nordosten nach Westen hin ab. Zur westlich angrenzenden Weilach besteht eine mit einem Zaun abgetrennte Böschung. Der Wasserspiegel der Weilach liegt hier bei ca. 423,00 - 423,50 m ü. NHN.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Aresing ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2023, Strukturkarte Stand 15.11.2022) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- 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 Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Folgende weitere Ziele und Grundsätze des LEP 2023, die in besonderem Maße durch die Aufstellung des Bebauungsplans Beachtung finden sind zu nennen:

- *Zu Schaffung oder Erhaltung gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen sind die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (LEP 2023, 1.1.1 Z/G)*
- *Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (LEP 2023, 1.1.3 G)*

Ferner wird durch die sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Grundstücks im unmittelbaren Siedlungszusammenhang dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) im besten Maße nachgekommen.

4.2 Regionalplan

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Aresing keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Schrobenhausen beträgt nur ca. 6 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt liegt in ca. 45 km Entfernung.

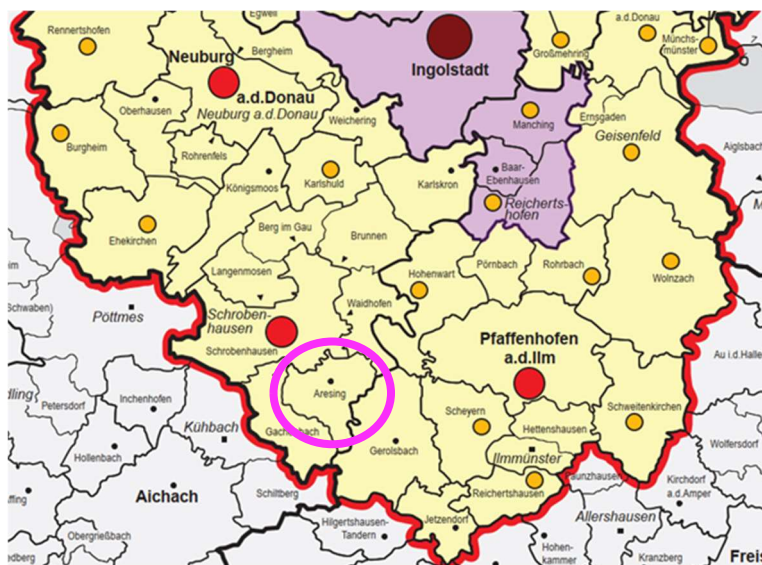


Abb. 4: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, mit Kennzeichnung der Gemeinde Aresing;

Zur Raumstruktur nennt der Regionalplan u.a. folgende Grundsätze:

- *In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden. (Grundsatz 2.2.5)*

- *Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden. (Grundsatz 2.3.1.1)*

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

- *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. (Grundsatz 3.1.1)*
- *Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (Ziel 3.2.1)*
- *Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (Grundsatz 3.4.1)*
- *Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (Grundsatz 3.4.4)*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde Aresing umgesetzt und berücksichtigt.

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aresing wurde mit Bescheid des Landratsamts Neuburg – Schrobenhausen Nr. 25-610-2/2 vom 21.06.2006 genehmigt, mit Bekanntmachung der Genehmigung am 18.07.2006 ist er rechtskräftig. Die wirksame Fassung trägt das Datum 17.06.2006.

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind hier als Dorfgebiet MD dargestellt. Zur westlich angrenzenden Weilach hin ist ein Grünstreifen mit dem landschaftsplanerischen Ziel der Förderung der Anlage von extensiv bewirtschafteten Pufferstreifen an Gräben und Bächen eingetragen. Zudem soll hier eine Gewässerentwicklung mit dem Ziel der Renaturierung stattfinden.

Einzelne Bäume zum Erhalt sowie die bestehende Trafostation sind dargestellt.

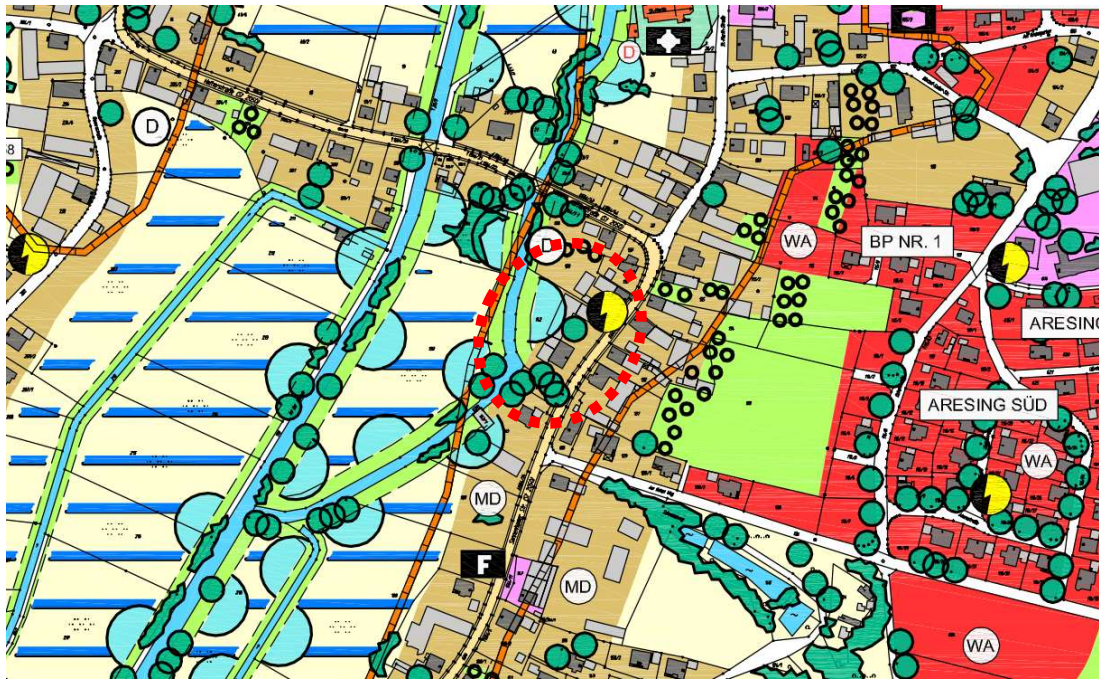


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing i.d.F. vom 10.05.2021 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Alter Wirt“, der als zulässige Art der baulichen Nutzung nunmehr ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt, entsprechend somit nicht mehr vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets MU nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet wie auch für unmittelbar angrenzende Bereiche bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Als eine wesentliche gemeindliche Satzung ist die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) in der Gemeinde Aresing zu nennen. Diese ist in ihrer jeweils geltenden Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, in der Ortsmitte Aresings durch die Wiederansiedelung einer Gastronomie, verbunden mit der Errichtung von Ladenlokalen für den Verkauf von Waren sowie Räumen für Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie u.ä.), eine Belebung und Nahversorgung für die lokale

Bevölkerung zu schaffen. Zeitgleich soll Wohnraum im Segment von kleineren Wohneinheiten geschaffen werden, der den Wohnansprüchen verschiedener Bevölkerungsgruppen entspricht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen dazu dienen, die geplanten Nutzungen zu sichern (z.B. keine Wohnnutzungen im Erdgeschoss), das Vorhaben in Maß und Gestalt in die vorhandene Bebauung einzugliedern und die Freibereiche zu ordnen. Der prägende Gehölzbestand entlang der Weilach soll gesichert werden, Festsetzungen zur Grünordnung sollen Freiraumqualitäten für Bewohner und Besucher schaffen.

6 Planerisches Konzept

Das planerische Konzept sieht eine Neubebauung mit drei dreigeschossigen Baukörpern mit Satteldach vor. Diese stehen giebelständig zu Sonnenhamer Straße und bilden durch eine Staffelung der Abstände der Baukörper zur Straße hin einen kleinen Innenhof. Hier soll durch die verbindliche Pflanzung eines Hofbaums der Charakter des alten Wirtshofs mit Kastanie nachempfunden werden.

Die Gebäudeausrichtung und Dachform soll, in moderner Form mit drei Vollgeschossen und flacherem Satteldach, die ursprüngliche Bebauung in der Ortsmitte Aresing mit langgestreckten landwirtschaftlichen Gebäuden interpretieren. Blickbeziehungen zum Weilachtal und den uferbegleitenden prägenden Gehölzen bleiben somit erhalten.

Die Hoffläche soll zum Verweilen einladen und den geplanten Nutzungen Gastronomie, Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen qualitätvollen (Außen-) Raum geben. Im rückwärtigen Bereich des nördlichen Baukörpers soll, nach Westen zur Weilach hin, Platz für Außengastronomie und damit ein grüner Aufenthaltsbereich für Gäste geschaffen werden.

In den Obergeschossen der Baukörper sollen vorrangig Wohnungen untergebracht werden. Bei max. zulässigen 20 Wohneinheiten (pro volle 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig) können auch kleinere Wohneinheiten geschaffen werden, welche für Raum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, direkt in der Ortsmitte bieten.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung sind überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex unterzubringen. Oberirdische Stellplätze für die Erdgeschossnutzungen (Gastro, Läden, Dienstleistungen) sollen im nordöstlichen Bereich zwischen Hof und Sonnenhamer Straße, sowie im südlichen Bereich des Plangebiets untergebracht werden.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am ehemals vorhandene Gebäudebestand und der Umgebungsbebauung.

Im mittleren Bereich der Sonnenhamer Straße, vor dem südlichen Baukörper, soll die Möglichkeit zur Aufweitung der Verkehrsfläche geschaffen werden. Hier kann in Zukunft die bestehende Bushaltestelle mit Unterstand und Hochbord neu errichtet und

in die Gestaltung der Außenbereiche der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser einbezogen werden.

Im Bereich der bestehenden Böschung zur Weilach ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Dieser grünt das Areal nach Westen ein und bietet für die geplanten Freibereiche der Gastronomienutzung eine qualitätvollen Rahmen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet MU gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da sie nach Ansicht der Gemeinde Aresing nicht dem gewünschten Charakter des Gebiets (hochwertige, verdichteten Wohnbebauung mit Gastronomie und Ladengeschäften/Dienstleistungsbetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) entsprechen. Vielmehr könnten Vergnügungsstätten und Tankstellen zu einem Downgrading der benachbarten Innerortsbereiche bzw. auch zu einer Störung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen führen.

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss des MU unzulässig sind. So soll gesichert werden, dass sich hier nur Nutzungen, die überwiegend der Versorgung des Gebiets und der angrenzenden Ortslage dienen ansiedeln sollen. Damit soll die Attraktivität und Funktionsvielfalt des Ortskerns wieder gesteigert werden. Wohnnutzungen sollen den oberen Stockwerken vorbehalten bleiben; damit wird hier die Wohnqualität trotz der unmittelbar angrenzenden Staatsstraße und der Erdgeschossnutzungen mit zugehörigen Außenbereichen geschaffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Maßzahl bleibt deutlich hinter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8) zurück und orientiert sich an der bestehenden angrenzenden Bebauung der Ortsmitte. Damit wird der dörflich lockere Charakter mit durchgrünten Bereichen weiter erhalten.

Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Damit wird ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, ober- wie unterirdisch geschaffen. Durch die Festsetzung zur Erdüberdeckung nicht überbauter Bereiche von Tiefgaragen und zur Ausgestaltung von Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen werden die Auswirkung der GRZ-Überschreitung auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser minimiert.

Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

Die höchstzulässige Wandhöhe von 9,50 m liegt höher als die Wandhöhen der nördlich und östliche der Sonnenhamer Straße liegenden Bestandsbebauung, deren Wandhöhen zwischen 6,10 -6,70 m liegen. Diese Gebäude haben jedoch steile Satteldächer mit einer Fristhöhe von bis zu 12,50 m.

Durch die zulässige Wandhöhe wird eine höhere Raumhöhe für Gastronomie und Ladenlokale in den Erdgeschossen und die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ermöglicht, welches nicht im Dachgeschoss liegt.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude in Bezug auf die Bestandsbebauung zu begrenzen, werden nur flacher geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-20° zugelassen. Somit ergeben sich max. Fristhöhen von ca. bis zu 12,50 m. Dies liegt im Bereich der max. Firsthöhen des Gebäudebestands.

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. Attika zu messen. Die sichtbare WH, gemessen vom tiefstgelegenen Geländepunkt am Gebäude (geplantes Gelände), darf an allen Gebäudeseiten die festgesetzte maximal zulässige WH um max. 0,20 m überschreiten. Somit soll die Ausbildung hoher Sockel vermieden werden. Um die Höhenwirkung der künftigen Bebauung weiter zu begrenzen, wird zudem festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bei max. 426,95 m ü. NHN liegen darf.

Die Festsetzungen zu Geländeauffüllungen ermöglichen die Errichtung barrierefreier Hauszugänge und die Sicherung der Erdgeschosse und deren Öffnungen vor eintretendem Oberflächenwasser bei Starregenereignissen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eng gefasste Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie sollen die Baukörperstellung verbindlich regeln, um nach Osten zur Sonnenhamer Straße hin einen Hof zu bilden und Blickbeziehungen zum Weilachtal offen zu halten. Zugleich werden die Baukörper optimal nach Südwesten orientiert, so dass für geplante Wohnnutzungen in den Obergeschossen eine optimale Besonnung und Belichtung möglich ist.

Sie sind jedoch so großzügig gewählt, dass im Bauentwurf noch geringfügige Verschiebungen der späteren Baukörper möglich sind. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten um max. 1,50 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um max. 5,00 m überschritten werden.

Die festgesetzte Baulinie ist jeweils zu mindestens 70% ihrer Länge geschlossen mit drei Vollgeschossen anzubauen. Damit sollen die prägenden Giebelseiten zur Sonnenhamer Straße hin verbindlich errichtet werden, im Zuge der Flexibilität des Bauentwurfes wird jedoch ein Zurücktreten der Fassade um maximal 1,0 m hinter die Baulinie zugelassen. Um hier eine „ruhige“ Fassade zur Straße hin zu erzielen,

werden Vor- und Rücksprünge in der Fassade mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen nicht zugelassen. Somit werden hier etwa Loggien und Balkone ausgeschlossen. Gesimse und Dachüberstände dürfen die Baulinie jedoch um bis zu 0,70 m überschreiten, im Erdgeschoss wird für die Errichtung von Eingangsüberdachungen und erdgeschossige Vordächer ein Überschreiten von max. 3,00 m zugelassen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt und es werden nur Einzelhäuser zugelassen, d.h. durch Grundstücksteilungen generierte Doppelhäuser sind nicht möglich.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO wird nicht festgesetzt, d.h. die Gebäude dürfen entsprechend der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, der zulässigen Wandhöhen und Höhenbezugspunkte ohne eigene Abstandsflächen auf dem Grundstück errichtet werden. Durch die Stellung der Baukörper, der Festsetzungen zu Wandhöhen und Dachneigungen wird die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baukörper untereinander sowie der benachbarten Grundstücke weiter gewährleistet.

Hinsichtlich der an den Grundstücksgrenzen im Norden und Süden zugelassenen Lärmschutzwände und der im Süden zugelassenen Carportreihe wird festgesetzt, dass im Bereich der festgesetzten Fläche für überdachte Stellplätze (Carports) Carports mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über Oberkante Gelände ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Ebenso dürfen im durch Planzeichen 9.2 festgesetzten Bereiche geschlossene Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Da diese, die Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 7 BayBO nicht einhaltenden Nebenanlagen in ihrer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze 9 m überschreiten und ihre Gesamtlänge auf dem Grundstück insgesamt 15 m überschreitet, ist eine abweichende Regelung erforderlich.

Nachbarschützende Belange erscheinen der Gemeinde Aresing dahingehend gewährt, dass durch die Höhe und Lage der Anlagen keine wesentlichen Verschattungswirkungen auf die benachbarten Gebäude oder auf Freibereiche genutzte Flächen ausgehen. Die Anlagen dienen dem Schutz der benachbarten Grundstücke vor Lärmimmissionen und wurden zwischenzeitlich durch den Bauträger mit den betroffenen Grundstückseigentümern hinsichtlich ihrer Gestaltung angestimmt.

7.4 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Konzeption der gastronomisch, gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Gebäude mit der Schaffung qualitätvoller Freibereiche zu sichern, sind umfangreichere Festsetzungen zu Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen erforderlich.

Es ist geplant, den Großteil der erforderlichen Stellplätze, soweit möglich in einer Tiefgarage zu errichten, um die Freibereiche von parkenden Autos freizuhalten. Es wird daher festgesetzt, dass mindestens 80% der für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen sind; oberirdische Garagen werden ausgeschlossen.

Für die Tiefgarage wird ein entsprechender Bauraum, welcher im Wesentlichen unter den geplanten Gebäuden liegt, festgesetzt. Abstände zum prägenden Gehölzbestand an der Weilach sowie zu Nachbargrundstücken werden eingehalten. Die TG-Zufahrt ist im Südwesten über eine Fläche für offene Stellplätze geplant.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für offene Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig. Damit soll eine gewisse Ordnung der Freibereiche erreicht werden - gerade die Vorzone zur angrenzenden Staatsstraße hin soll von parkenden Autos soweit möglich freigehalten werden.

Auch soll die Errichtung von Nebenanlagen auf gewisse Bereiche der Grundstücke beschränkt werden, sie sind nur einer max. Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes zulässig.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

7.5.1 Dächer, Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen

Für Hauptgebäude sind grundsätzlich nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 20° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegel- und naturrot, rotbraun und braun zulässig, um die neu hinzukommenden Baukörper an den vorhandenen Baubestand anzugleichen.

Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten und Verbindungsbauten dürfen auch mit Pultdach mit einer max. Dachneigung von 20° und einer Dacheindeckung mit Glas, extensiver Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substratauflage oder beschichtetem Trapezblech errichtet werden. Für die Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten werden Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung von max. 10° und extensiver Dachbegrünung zwingend festgesetzt.

Zum Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft, gerade bei flacher Dachneigungen wird die Errichtung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten wie Zwerchgiebeln, Quergiebeln und Dachgauben ausgeschlossen.

Zur verbindlichen Umsetzung der Energiegewinnung aus Solarenergie wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Dachflächen (vertikale Projektion auf die Dachfläche) mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind auf der Dachhaut aufliegend oder in diese integriert, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach auszuführen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Damit soll ein harmonisches Bild der Dachflächen erhalten bleiben.

7.5.2 Werbeanlagen

Damit sich Werbeanlagen gestalterisch nicht zu sehr von den Gebäuden abheben und ihnen deutlich untergeordnet sind, wird festgesetzt, dass sie parallel zur Fassade zu errichten sind und einen Abstand von mindestens 1,0 m zum oberen Abschluss der Wand, bzw. zur Oberkante Attika einhalten müssen. Sie dürfen diese also nicht überragen und müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein.

Um die Unterordnung der Werbeanlagen zu gewährleisten, sind sie auf maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes und auf max. 3 qm Fläche je Gebäudeseite begrenzt.

Zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen und zur Sicherheit des Durchfahrtsverkehrs, sind grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen dienen dazu, dass die Wirkung der Werbeflächen nicht unverhältnismäßig ist und das Ortsbild nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt wird. Daher ist auch das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen unzulässig. Die Errichtung freistehender Werbeanlagen wie Fahnen oder Pylone ist nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Höhe wird dabei auf max. 5 m über der Oberkante des Geländes begrenzt und die Ansichtsfläche auf max. 6 m² eingeschränkt.

7.5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des Geländes, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig. Damit soll die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet bleiben. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder Zäune mit Verkleidungen aus Sichtschutzmatten und dergleichen sowie durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.

Davon abweichend ist, in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen, zu den Freibereichen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke nach Norden und Süden hin, die Errichtung von geschlossenen Lärmschutzwänden mit max. Höhe von 2,5 m über OK Gelände zulässig. Damit können, sofern immissionsschutztechnisch erforderlich, Immissionen von offenen Stellplätzen oder der Außengastronomie abgeschirmt werden.

7.6 Geländeänderungen

Zum Schutz des Bodens und zum Erhalt des natürlichen Geländes sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Geländeänderungen zur Errichtung der Gebäude, die mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übereinstimmen oder zur verkehrlichen sowie technischen Erschließung der Bauvorhaben gelten als erforderliche Eingriffe.

Ausgeschlossen sind jedoch die Abgrabung und Freilegung von Kellergeschossen.

Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden, wobei der Böschungsfuß und die Böschungsoberkante grundsätzlich einen Abstand von mind. 1,0 m zum Nachbargrundstück haben müssen, es sei denn, gemeinsame Auffüllungen werden bis an die Grundstücksgrenze geführt.

Auffüllungen und Abgrabungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus ausgeführt werden. An den Gebäuden sind, zur Herstellung von barrierefreien Hauszugängen und Zufahrten, Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Somit kann das Gelände im Bereich der

Gebäude angehoben werden, um z.B. ebenerdige Gebäudeöffnungen vor Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu schützen.

7.7 Verkehrsflächen

Im Osten wird die Sonnenhamer Straße (St 2050) als öffentliche Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um Abgrenzung des Baugrundstücks zur Straßenbegrenzungslinie zu markieren.

Die bestehende Bushaltestelle „Alter Wirt“ mit Wartehäuschen liegt momentan im Bereich der Fl.Nr. 140. Im Zuge der Planungsüberlegungen zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt plant die Gemeinde Aresing, die Bushaltestelle mit Hochbord weiter nach Norden zu verschieben, etwa in den Bereich des südlichen Baukörpers. Um hier ausreichend Platz als Aufstellfläche ausbilden zu können ist geplant, einen Streifen aus der Fl.Nr. 142 zu erwerben. Die Fläche wird nunmehr im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt – im Zuge der Gestaltung der Vorzone des südlichen Gebäudes soll die Ausgestaltung der neuen Bushaltestelle mit in die Planungsüberlegungen einbezogen werden.

Um die Anzahl der Zufahrten in das Plangebiet zu beschränken, werden drei Zufahrtsbereiche zur Sonnenhamer Straße festgesetzt:

- im Nordosten südlich der Trafostation als Zufahrt zu geplanten Stellplätzen im nordöstlichen Grundstücksbereich und zur Anlieferung der geplanten Gastronomie im nördlichen Baukörper;
- gegenüber des Bestandsgebäudes Sonnenhamer Straße Nr. 7 als Zufahrt zu geplanten Stellplätzen und zur Andienung der Erdgeschosse um die Hoffläche;
- im Südosten als Zufahrt zu den offenen Stellplätzen und zur Tiefgaragenzufahrt im Südwesten.

Auf die angrenzende Staatsstraße 2050 darf hier nur vorwärts ausgefahren werden.

Zudem werden im Bereich der Grundstückszufahrten Sichtdreiecke (Abmessungen Tiefe 3,00 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70,00 m) festgesetzt. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Umsetzung der Durchgrünung zu gewährleisten wird festgesetzt, dass sämtliche grünordnerischen Planungen, Regelungen und Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Bau- oder Erschließungsmaßnahme bzw. spätestens in der darauffolgenden Pflanz- und Vegetationsperiode umzusetzen sind. In den Hinweisen zum

Bebauungsplan sind in einer Pflanzliste die zu verwendenden heimischen standortgerechte Gehölze aufgeführt, welche zur Sicherung der ökologischen Funktion der Eingrünung (Lebens- und Nahrungshabitat für Tiere – insb. Vögel und Insekten) dienen sollen. Für die verbindlich festgesetzten Baumstandorte (im Bereich der Stellplätze und Hofflächen) sind darüber hinaus standortgerechte und klimaresistente Laubbäume aufgeführt. Eine dauerhafte und artgerechte Pflege ist sicherzustellen, bei Abgang sind z.B. Ersatzbepflanzungen in der nächsten Vegetationsperiode umzusetzen.

Es wird festgesetzt, dass die vorhandene prägende Gehölzstruktur entlang der Weilach im Osten zu erhalten und bei Abgang durch neu zu pflanzende heimische Laubbäume und Sträucher gem. Artenliste zu ersetzen ist.

Alle unbebauten Baugrundstücksflächen sind soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Aresing trägt dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans deutlich Rechnung.

Das bereits bestehende Baurecht wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung konkretisiert, die geplante Nutzungsdichte (bis zu 20 Wohneinheiten möglich; Gastronomie, Läden und Dienstleistungen in den Erdgeschossen geplant) so geordnet, dass eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks zusammen mit der Schaffung von Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten ermöglicht wird.

Eine weitere Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Außenbereichsflächen geht mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht einher, so dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

Durch die Nutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur können hier Flächen intensiver und effizienter genutzt werden, die erforderlichen Flächenversiegelungen im Vergleich zu einer Neuausweisung an anderer Stelle werden damit reduziert.

9 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen.

10 Belange des Artenschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Auftrag der Gemeinde Aresing eine Relevanzprüfung als Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz (Relevanzprüfung; s. Anlage) erstellt. Im Rahmen dessen wurde eine Übersichtsbegehung zur Artengruppe Fledermäuse durchgeführt, wobei die Gebäude auf Spuren und Besiedelung untersucht wurden. Ein aktueller Besatz konnte nicht festgestellt werden, jedoch bestehen potenzielle Sommerquartiere. Das Ergebnis wurde der unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen schriftlich mitgeteilt.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Fazit, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Entsprechend wurde als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den neuen Gebäuden insgesamt vier Fledermausquartiere in die Fassade (Ost-, Süd- oder Westfassaden der Gebäude) oder in die Dachhaut zu integrieren sind. Somit stehen auch weiterhin Sommerquartiere für Fledermäuse zu Verfügung.

Um Fledermäuse und Gebäudebrüter in potenziell besetzten Tagequartieren bzw. Brutstätten nicht zu töten, sind die Gebäude in den Wintermonaten, von Oktober bis einschl. Februar abzubrechen. Diese Maßnahme wurde bereits beachtet, da die Gebäude im Winter 2023/2024 abgebrochen wurden.

11 Belange des Immissionsschutzes

Östlich des Plangebietes verläuft die St 2050 (Sonnenhamer Straße). Im Umfeld befindet sich zudem schutzbedürftige Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines MD-Gebietes.

Es sind die Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Sonnenhamer Straße (St 2050) zu ermitteln und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen.

Hierauf basierend sind die maßgebenden Außenlärmpegel zu berechnen und die Anforderungen an den Schallschutz (für Büro- und Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sowie die Anforderungen an Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer zu nennen.

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (z.B. Gastronomie mit Wirtsgarten, Läden, Praxen, Stellplätze, etc.) können die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung überschritten werden.

Es ist daher zu prüfen, in welchen Bereichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten können, und es sind die prinzipiell erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten gewerblichen Nutzungen zu nennen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche) durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering, erstellt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung bei (Bericht Nr. 222138 / 3 vom 31.07.2024).

Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Sonnenhamer Straße (Prognose 2040) ergeben sich den der geplanten Bebauung Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

- An sämtlichen Hausfassaden von Haus 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) tags und nachts eingehalten.
- An Haus 2 werden die Orientierungswerte tags und nachts größtenteils eingehalten. Lediglich an der straßennahen Ostfassade wird der Orientierungswerte tags um 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert zudem im Nahbereich zur Straße an der Nord- und Südfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete (64 / 54 dB(A) tags / nachts) - als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen - wird nur an der straßennahen Ostfassade von Haus 2 um maximal 1 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die unter Punkt 5.3 bzw. 9 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend zu beachten.

Gewerbe Geräusche

- Aufgrund der angesetzten gewerblichen Nutzungen ergeben sich an der angrenzenden umliegenden maßgebenden Wohnbebauung Beurteilungspegel in Höhe von maximal 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MD-Gebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) werden tags um mindestens 8 dB(A) tags unterschritten und während der Nachtzeit genau eingehalten.

- An der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts (bei einer intensiven nächtlichen Nutzung der Stellplätze durch die Gaststätte).

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MU-Gebiete (63 dB(A) tags) wird tagsüber eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (45 dB(A) nachts) kann bei einer intensiven Nutzung der Stellplätze (Gaststättennutzung) an der Nord- und Ostfassade von Haus 1 und an der Südfassade von Haus 2 um 3 dB(A) bis zu 6 dB(A) überschritten werden.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts an der Nordfassade von Haus 1 kann vermieden werden, sofern die Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze nachts nicht genutzt werden. Auch die Überschreitungen an der Südfassade von Haus können beispielsweise durch die Errichtung eines Carports und somit einer Abschirmung der Geräuschemissionen der südlich gelegenen Stellplätze, vermieden werden.

Ob die Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes als „Eigenimmissionen“ gewertet werden können, ist im weiteren Verfahren ggf. von juristischer Seite zu klären.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Gewerbegeräusche sind bei Vorliegen eines detaillierten Nutzungskonzeptes im weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend zu konkretisieren. Die prinzipiell erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind unter Punkt 6.3 bzw. 9 genannt.

Anwohnerstellplätze

Aufgrund der Nutzung der Besucher- und Anwohnerstellplätze (auch Tiefgarage) können die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Wirt“ in Aresing, sofern die unter Punkt 5.3, 6.3 bzw. 9 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

12 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet, bzw. in dessen näherem Umfeld. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind im Plangebiet, wie auch im direkten Umfeld, nicht vorhanden. Rund 200 m nördlich gelegen ist die Kath. Pfarrkirche St. Martin, die als Baudenkmal unter der Aktennummer D-1-85-113-20 geführt ist. Eine direkte Sichtbeziehung besteht nicht, Sichtachsen zum Baudenkmal werden nicht beeinträchtigt.

13 Belange des Klimaschutzes

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.

Mit der Planung werden keine Flächen neu in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald im Geltungsbereich.

Das Gebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Weilach, mit ausreichenden Geländeabständen zur Wasserspiellage HQ₁₀₀ (hier bei 424,47 m ü. NN). Im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen muss aber grundsätzlich überall mit Überschwemmungen durch Starkregenereignisse gerechnet werden.

Im Sinne der klimawirksamen Retention von Niederschlagswasser und der Kühlung durch Verdunstungskälte wird festgesetzt, dass Dächer von Tiefgaragenzufahrten und Carports zwingend mit extensiver Dachbegrünungen auszuführen sind.

Die nachfolgende Tabelle fasst weitere Planungsziele des Bebauungsplans mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Ortsrandlage mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen, Freihaltung von Schneisen - Festsetzung von Eingrünungsflächen und Flächen zur Durchgrünung insbesondere zum Talraum der Weilach hin - Verzicht auf dunkle, wärmeaufnehmende Farben und Materialien für Fassaden - Überstellung von Stellplätzen durch Laubbäume - Artenliste auch mit klimagerechten und standortangepassten Laubbäumen

Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Minderung des Versiegelungsgrades durch z.T. verbindliche Dachbegrünung von Tiefgaragenzufahrten und Carports als Retentionsfläche - Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung von Pkw-Stellplätzen - Angepasste Höhenlage der Gebäude - Zulässigkeit von Geländeauffüllungen
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Bewässerung etc.) - Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst) - Verzicht auf Dachaufbauten

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Dachform und -neigung zur gut zur Errichtung von Solarmodulen geeignet, - Verbindliche Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 20% der Dachflächen
Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz)	- Erhalt der Bestandsgehölze entlang der Weilach - Empfehlung zur Fassadenbegrünung - Lage an ÖPNV-Haltepunkt - Gute Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger

14 Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes

Für die Fl.Nrn. 140 und 142 wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Geotechnische Büro INGEOTEC, Schrobenhausen durchgeführt, da die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nicht im ausreichenden Umfang bekannt waren.

In Anlehnung an die DIN 4022 wurden im Untersuchungsgebiet sieben Kleinbohrungen und sieben Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) niedergebracht. Die Aufschlusstiefen betrugen zwischen 1,8 und 6,6 m für die Bohrungen und zwischen 2,3 und 5,9 m für die Rammsondierungen. Aus den Bohrungen wurden Bodenproben zur Durchführung Bodenmechanischer und Chemischer Untersuchungen entnommen.

Die Ergebnisse sind im Geotechnischen Bericht, Projektnummer: 1221-09 vom 05.10.2022 aufgeführt; dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszugweise wird der Bericht im Folgenden zu Altlasten und Grundwasser zitiert:

14.1 Altlasten

Altlasten, Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind der Gemeinde Aresing grundsätzlich nicht bekannt.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden unterschiedliche Auffüllungen, u.a. stark bauschutthaltige Auffüllungen im Nordwesten und Südwesten erbohrt worden. Die Chemischen Analysen der Auffüllung ergaben in der Probe aus RKS 4 (im Südwesten) keine erhöhten Werte, in der Probe GP 7/1 aus RKS 7 (im Nordwesten) wurde dagegen eine deutliche Belastung mit Metallen und PAK's nachgewiesen.

Auf die Meldepflicht an das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt wird hingewiesen.

Vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde Rahmen der Beteiligung der Behörden darauf hingewiesen, dass

- Aushubmaßnahmen durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) zu begleiten sind. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und

Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Dies ist durch den Bauträger zu beachten.

Im Bebauungsplan wird zur Wasserwirtschaft festgesetzt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen nicht zulässig ist.

14.2 Grundwasser

[...] Bei den Bohrarbeiten wurde das Grundwasser in Höhenlagen zwischen 2,00 und 2,48m unter Gelände angetroffen (423,71 – 424,28 m ü. NN). Nach der Hydrogeologischen Karte der Planungsregion 10 liegt der zusammenhängende Tertiärgrundwasserleiter in einer Höhenlage von ca. 427 m ü. NN, also etwa 3 m höher. Die Fließrichtung ist in etwa Nord. [...]

[...] Der Bemessungswasserstand muss anhand der gemessenen Grundwasserstände zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages angegeben werden. Es wird empfohlen, für die Bauzeit von einem Bemessungswasserstand auszugehen, der den gemessenen Wasserstand um ca. 0,5 m übersteigt (424,80 m ü. NN). Der Bemessungswasserstand für das Gebäude soll demgegenüber 1,0 Meter über den gemessenen Grundwasserständen liegen (425,30 m ü. NN). Das bedeutet der Bemessungswasserstand für das Gebäude liegt ca. 1 m unter Gelände. [...]

15 Belange des Hochwasserschutzes

Im Plangebiet selbst befindet sich kein oberirdisches Gewässer; das Plangebiet liegt jedoch unmittelbar östlich an der Weilach, einem Gewässer 2. Ordnung. Hier grenzt auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weilach an.

Die Weilach ist in der Ortsmitte Aresings reguliert, südwestlich ist auf den Fl.Nrn. 41/1 und 143/1 ein Wasserkraftwerk gelegen, für dessen Betrieb die Weilach oberstromig aufgestaut wird.

Die Böschungsoberkante (Höhe auf ca. 425,50 – 426,20 m ü. NHN) liegt im westlichen Bereich des Baugrundstücks, zum Flusslauf nach Westen hin fällt das Gelände ab.

Der 100-jährliche Hochwasserstand der Weilach HQ_{100} liegt hier bei 424,47 m ü. NN (DHHN12) und bei einem sog. HQ_{extrem} bei 424,88 m ü. NN (DHHN12), also deutlich unter dem Niveau des Baugrundstücks.

Die Fahrbahnhöhe der Sonnenhamer Straße liegt angrenzend an das Baugrundstück zwischen 426,00 – 427,00 m ü. NHN, von Süden nach Norden hin ansteigend.

Im Bebauungsplan wird eine Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss von 426,55 m ü. NHN festgesetzt, maximal darf sie bei 426,95 m ü. NHN liegen. Geländeauffüllungen dürfen generell bis auf angrenzendes Straßenniveau,

bzw. an den Gebäuden bis auf Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens geführt werden. Somit können Erdgeschosse und Gebäudeöffnungen vor abfließendem Oberflächenwasser (z.B. durch Starkregenereignisse) geschützt ausgebildet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

16 Belange der Ver- und Entsorgung

16.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Aresing wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt.

Wasserschutzgebiete werden durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd nicht berührt.

16.2 Abwasserentsorgung

Das Abwasser von Aresing wird zur kommunalen Kläranlage der Stadt Schrobenhausen abgeleitet. Die Gemeinde Aresing besitzt vertraglich ein Abwasser-Einleitkontingent von 3.000 Einwohnerwerten. Die vollbiologische Kläranlage von Schrobenhausen (55.500 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Paar, Gew. I. Ordnung) in Schrobenhausen ist vorhanden.

Die Ortslage wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

16.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird und soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Entsprechend dem geotechnischen Bericht kann die Versickerung des Niederschlagswassers in den Terrassensedimenten über Sickermulden erfolgen, wenn der erforderliche Abstand zum Bemessungswasserstand eingehalten werden kann. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist unzulässig. Tiefere Versickerungsanlagen scheiden wegen des hohen Grundwasserstandes aus, da der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage vom Bemessungswasserstand (Bauzeit) von einem Meter nicht eingehalten werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, u.a. auch mit Angaben zu Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen ist.

Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten und in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

16.4 Abfallentsorgung

Das Baugrundstück liegt unmittelbar an der Sonnenhamer Straße, welche mit Müllfahrzeugen unmittelbar anfahrbar ist.

Die Abfallgefäße müssen hier am Abfuhrtag an Straße bereitgestellt werden. Um eine mögliche zentrale Abstellfläche für Müll-/Wertstoffcontainer gestalterisch einzubinden wird festgesetzt, dass diese mit einer Einhausung von mindestens 1,80 m Höhe über OK Gelände auszuführen ist.

17 Flächenbilanz

Geltungsbereich		4.977 m ²
1.	Urbanes Gebiet (GE)	4.136 m ²
2.	Verkehrsflächen	841 m ²

18 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird auf ein konkretes Bauvorhaben des Grundstückseigentümers reagiert, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Umsetzung des Vorhabens entsprechend der Regelungen des Bebauungsplans auszugehen ist. Somit kann in der Ortsmitte Aresing wieder ein gastronomisches Angebot sowie einen Schwerpunkt für Nahversorgung und Dienstleistung geschaffen werden. Die Errichtung von bis zu 20 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe kann, gerade im Segment der Miet- und Eigentumswohnungen, der Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, abseits der vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Aresing nachkommen.

Die Umsetzung der festgesetzten gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten eine Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und dienen zudem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.