

# GEMEINDE ARESING



## BEBAUUNGSPLAN „ARESING - SCHULE“

Gemeinbedarfsfläche "Schule"

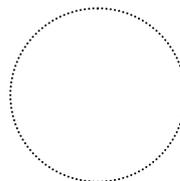
### 2. Änderung



Übersicht, maßstabslos

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 13.03.2023



Aresing, den .....

.....  
Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

### **Bebauungsplan „Aresing – Schule“**

#### **2. Änderung**

## Inhalt des Bebauungsplanes

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,

E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.03.2023, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 2 ha.

Für die nicht im Änderungsbereich liegenden Gebiete gilt weiterhin der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.1965 bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2011.

## 1 Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule einschl. Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) einschließlich deren Zufahrten

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und deren Zufahrten kann bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

Für die Gebäude der Hauptnutzung gilt eine max. Höhe von 447.50 m ü NN.

Dachaufbauten für Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen dürfen die Höhe überschreiten, soweit sie mind. 2 m von der Außenwand abgerückt werden.

### 1.3 Überbaubare Fläche

Die Baugrenze der Planzeichnung setzt die in dem als Gemeinbedarfsfläche bezeichneten Gebiet die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude fest.

Die zur Nutzung der Gemeinbedarfsfläche erforderliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 1.4 Gebäudegestaltung

Für die Dächer sind Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung bis 35° sowie Flachdächer zulässig.

PV-Anlagen sind auf allen Dächern zulässig.



Flachdächer sind extensiv zu begrünen und können mit PV-Anlagen kombiniert werden.

## 1.5 Geländegestaltung

Innerhalb der Baugrenze sind Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m zulässig.

## 1.6 Stellplätze

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

# 2 Grünordnung und Artenschutz

## Gehölzentnahme

Die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung darf nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind zu entfernende Bäume mit Höhlen oder Astlöcher auf Besiedelung zu überprüfen.

## Gehölzerhaltung / Gehölzpflanzungen

Die nicht von den Baumaßnahmen betroffenen Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Die in Folge der Erweiterungsmaßnahmen entfallenden Bäume und Gehölzstrukturen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit 25 Baumpflanzungen zu ersetzen. Ein Baum kann durch zwei Heister ersetzt werden.

Im Übergangsbereich zum Außenbereich sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden.

## Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.

## Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

## Gebäuderückbau

Vor Rückbau der Gebäude ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG eine Untersuchung auf Gebäudebrüter oder Fledermäuse vorzunehmen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

## **Allgemeines**

- a) Die Ersatzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Erweiterungsbauten durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- b) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Nachbargrundstücken

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Für Ersatzpflanzungen der durch die Baumaßnahmen betroffenen Bäume sind nachfolgende Arten und Qualitäten zu verwenden. Zusätzlich können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch andere Gehölze wie klimaresistente Arten und Sorten verwendet werden. Im direkten Gebäudeumgriff (z.B. Pausenhof) sind auch Ziergehölze zulässig.

### **Gehölzarten und Qualitäten**

#### **(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde, auch in geeigneten Sorten
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Obstbäume als Hochstämme	

#### **(2) Heister**

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

## **3 Hinweise**

### **3.1 Höhenangaben im Bauantrag**

Im Bauantrag sind die Höhen der Gebäude in m. ü. NN anzugeben.

### **3.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das bestehende Schulgelände wird im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen soll flächenhaft über bewachsene Oberbodenschichten bzw. über technische Einrichtungen versickert werden.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.



### 3.3 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

### 3.4 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

### 3.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllgefäße sind zur Leerung an der vom Entsorgungsfahrzeug angeordneten Straßen bereitzustellen.

### 3.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: DST\_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3.7 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Bodenschutzrecht unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

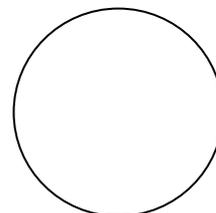
## 4 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 13.03.2023 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Aresing, den .....

.....

Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister





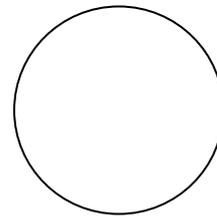
## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.12.2022 gefasst und am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB hat in der Zeit vom 10.01.2023 bis 15.02.2023 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.2023 wurde vom Gemeinderat Aresing am 13.03.2023 gefasst.

Aresing, den .....

.....

Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister



Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2023 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

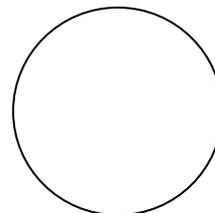
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Aresing, den .....

.....

Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister





---

## TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b> .....	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 .....	8
2.2	Regionalplan Ingolstadt.....	9
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan Gemeinde Aresing</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Umliegende Strukturen und Nutzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Bestehender Bebauungsplan „Aresing – Schule“</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Begründung zu den einzelnen Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutz / Artenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>13</b>



## 1 Anlass der Planung

Östlich der Eichenstraße befindet sich der Schulkomplex von Aresing. Dieser beinhaltet neben den Schulgebäuden die Turnhalle sowie die Schulsportanlage.

Die Gemeinde Aresing beabsichtigt, die Grund- und Mittelschule an der Eichenstraße nach Süden zu erweitern. Neben der Verlängerung des Schulgebäudes nach Süden ist ergänzend zwischen den Schulgebäuden eine Mensa vorgesehen.

Innerhalb der bestehenden Gemeinbedarfsfläche befindet sich auch die Außenstelle Aresing des Sonderpädagogischen Förderzentrums Neuburg mit dem Gebäude der Erwin-Lesch-Schule. Für das durch den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen betriebene Sonderpädagogische Förderzentrum ist ggf. eine Erweiterung auf das anschließende Flurstück 614/2 angedacht. Dort befindet sich derzeit das ehem. Lehrerhaus, das für Erweiterungszwecke des Schulgebäudes zurückgebaut werden soll.

Der Ursprungsbebauungsplan „Aresing – Schule“ entstammt dem Jahr 1965. Neben einer Gemeinbedarfsfläche für die Schule enthält der Bebauungsplan entlang der Akazienstraße und dem Lärchenweg auch Wohnbauflächen. In diesem Bereich erfolgte im Jahr 2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Ausdehnung der Wohnbaufläche auf das Flurstück 615/3.

Die in den letzten Jahrzehnten errichtete Bischof-Sailer-Schule befindet sich nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1965, die nördlich anschließende Turnhalle und das Schulsportgelände sind vom Ursprungsbebauungsplan nicht abgedeckt. Die 2. Änderung bezieht diese Teilbereiche in den Geltungsbereich mit ein.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2 ha umfasst die Flurstücke 613/1, 614, 614/1, 614/2, 614/3 TF, 615, 616 TF und 616/1 der Gemarkung Aresing und wird bereits überwiegend baulich für den definierten Zweck genutzt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht das Planungsgebiet bereits als Gemeinbedarfsfläche mit den jeweiligen Funktionen vor.

## 2 Übergeordnete Ziele

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

#### Flächen sparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.

## 2.2 Regionalplan Ingolstadt

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (10) (2005 - 2022) trifft das Planungsgebiet betreffend folgende Aussagen.

### Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

(G) 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.

(Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

(Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

(Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

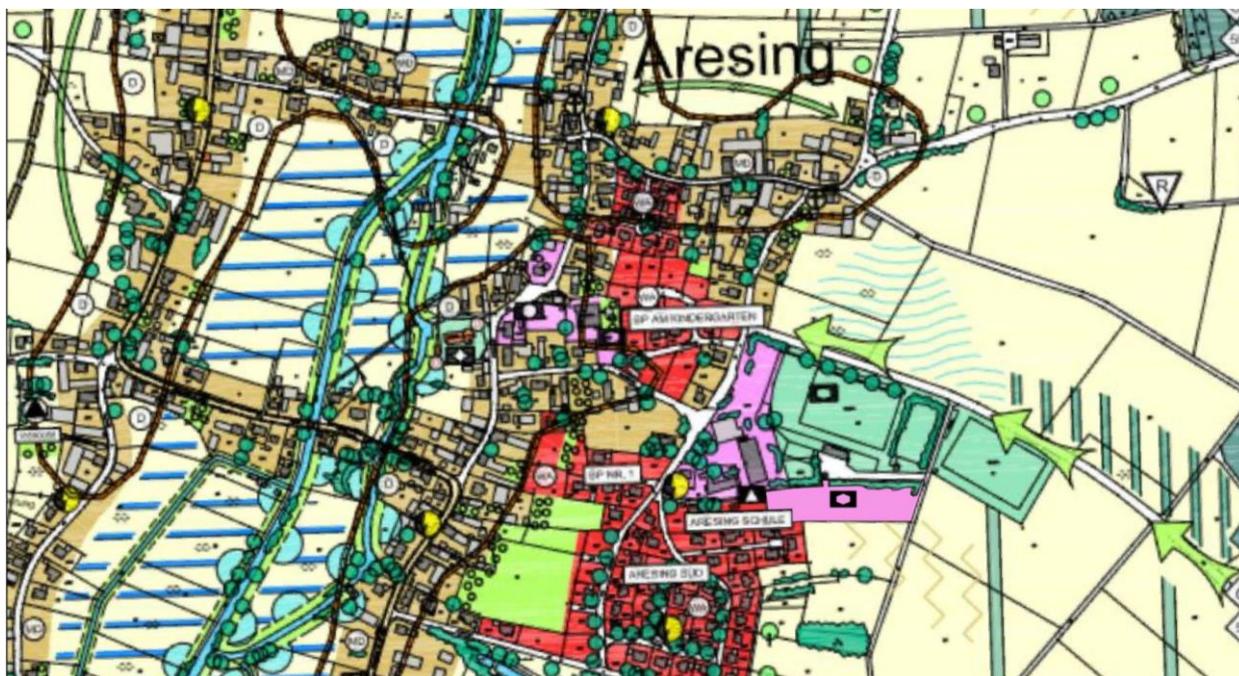
### Bildung und Kultur

(Z) Grund- und Hauptschulen und Teilhauptschulen sollen soweit wie möglich erhalten werden.

(G) Schulen zur sonderpädagogischen Förderung sind - soweit möglich – zu erhalten. Es ist anzustreben, die Kooperation mit Grund- und Hauptschulen zu verbessern.

Die beruflichen Schulen zur sonderpädagogischen Förderung sind möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht auszugestalten.

## 3 Flächennutzungsplan Gemeinde Aresing



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing von 2006 mit Darstellung der 2. Änderung Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing aus dem Jahr 2006 stellt für die Grund- und Mittelschule, dem Sonderpädagogischen Förderzentrum, der Turnhalle und den Schulsportanlagen eine Gemeinbedarfsfläche dar. Im südlichen Anschluss folgen Wohnbauflächen und nach Osten hin schließen die Grünflächen des Sportgeländes von Aresing an.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2011 wurde die Gemeinbedarfsfläche in Richtung Osten erweitert. Die Flächen befinden sich südlich des Sportgeländes und dienen sozialen Einrichtungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

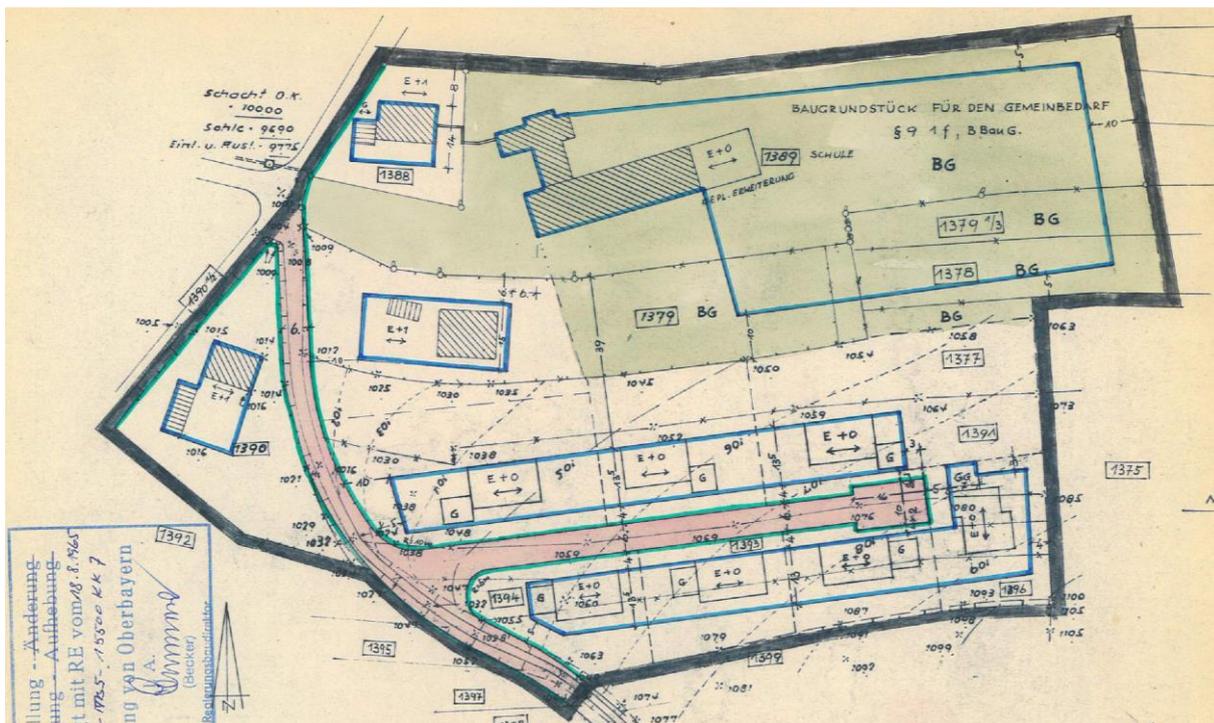
#### 4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Der Schulkomplex östlich der Eichenstraße ist von Siedlungsflächen und dem Sportgelände des BC Aresing eingerahmt und selbst von Gehölzstrukturen umgeben. Unmittelbar südlich der Schulgebäude und zwischen der folgenden Wohnbaufläche besteht eine mit Gehölzen bestandene Wiese. Die dortigen Bäume wurden teilweise bereits gefällt. Die Wiesennutzung und anschließende ackerbauliche Nutzung setzen sich nach Osten hin fort.



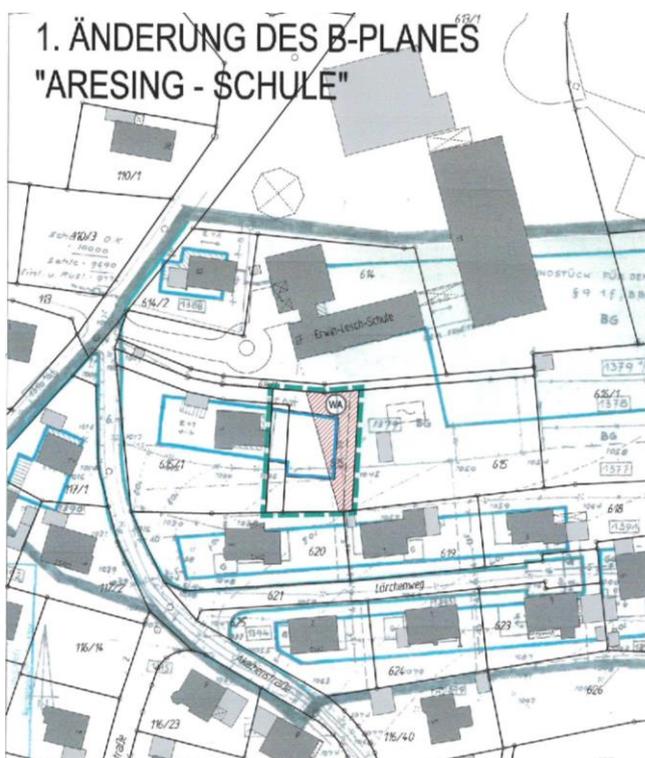
Luftbild © Bay. Vermessungsverwaltung 2020 (maßstabslos)

## 5 Bestehender Bebauungsplan „Aresing – Schule“



Planzeichnung Bebauungsplan „Aresing – Schule“ aus dem Jahr 1965 (maßstabslos)

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1965 setzt eine Gemeinbedarfsfläche für die Schule in Aresing fest. Neben der Baugrenze gibt der Bebauungsplan ein Erdgeschoss mit einer Traufhöhe von 3,1 m und einer Dachneigung von 25°-30° sowie die Firstrichtung der Gebäude vor. Als weitere Festsetzungen werden zusätzlich eine GRZ und GFZ von 0,4 aufgeführt.



Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 (maßstabslos)

Die Gemeinde Aresing erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Aresing - Schule" als Satzung

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
2. Art der baulichen Nutzung  
 Allgemeines Wohngebiet gem. "Weitere Festsetzungen Nr. 1" des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Aresing - Schule"
3. Baugrenzen  
 Vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Flurstücknummer



Die in den letzten Jahren erfolgten Erweiterungen – Bischof-Sailer-Schule, Turnhalle und Schulsportgelände – werden durch den Ursprungsbebauungsplan nicht abgedeckt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Erweiterung der Wohnbaufläche (schraffierte Fläche).

## **6 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Gemeinde Aresing wählt für die Schulerweiterungen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist, dass eine bauliche Vorprägung vorliegt. Dies ist in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes der Fall. Die äußeren Grenzen der Siedlungsflächen im Bereich der Eichenstraße werden durch die Bebauungsplanänderung nicht in den Außenbereich erweitert. Mit dem Geltungsbereich von etwa 2 ha und der mittels Baugrenzen überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen von knapp 7.000 m<sup>2</sup> bleibt der Bebauungsplan unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Voraussetzungen des BauGB zur Einbeziehung des Bebauungsplanes in das beschleunigte Verfahren liegen damit vor.

## **7 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Eichenstraße in Aresing. Die vorgesehenen zusätzlichen Pkw-Stellplätze östlich des Erweiterungsbaues der Bischof-Sailer-Schule werden über das benachbarte Sportgelände erschlossen. Von dort aus erfolgt auch die weitere Zufahrt für die Feuerwehr.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch den Zweckverband der Wasserversorgung der Beinberggruppe durchgeführt. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind innerhalb der Eichenstraße bzw. des Schulgeländes bereits vorhanden. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt über den vorhandenen Mischkanal.

## **8 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen**

Die Gemeinde Aresing beabsichtigt im südlichen Anschluss der Grundschule die Erweiterung des Schulgebäudes sowie die Errichtung einer Schulmensa südlich der Turnhalle. Gleichzeitig wird mit der Bebauungsplanänderung auch die Erweiterung der benachbarten Erwin-Lesch-Schule durch den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ermöglicht.

Hierzu ändert die Gemeinde den Bebauungsplan Aresing – Schule aus dem Jahr 1965. Teil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es auch, die bisher nicht vom Bebauungsplan abgedeckten Unterrichtsgebäude, Turnhalle sowie das Schulsportgelände im nördlichen Abschnitt in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Die bisherige Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ bleibt weiterhin bestehen und wird für die nördlichen Teilflächen übernommen. Mit dieser Zweckbestimmung sind die Unterrichtsgebäude, Hausmeisterwohnungen, Freiflächen mit pausengerechter Ausstattung, die Turnhalle, das Schulsportgelände sowie die erforderlichen Pkw-Stellplätze zulässig und die Nutzungen planungsrechtlich definiert.

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Teile der östlich errichteten Stockschützenhalle und damit auf das Sportgelände des BC Aresing. Dieser Bereich ist mit der 2. Änderung nicht mehr Teil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird wie im Ursprungsbebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese kann im Sinne des § 14 BauNVO für die bestimmungsgemäße Nutzung der Gemeinbedarfsfläche auf bis zu 0,8 überschritten werden. Damit sind die für ein Schulgelände typischen Anlagen wie das Schulsportgelände, Pausenhöfe und sonstige Freianlagen sowie

Stellplatzflächen für Fahrräder und Pkw mit abgedeckt. Für die Gebäude werden einheitlich 447.50 m ü NN als Höhe festgelegt. Dieses Maß berücksichtigt sowohl die vorhandenen Schulgebäude, die Turnhalle sowie die Erweiterungsbauten. Die Vorgaben zu den Dachformen greifen den Bestand mit Sattel- und Zeltdächern auf und lassen ergänzend auch die für die Erweiterungen vorgesehenen Flachdächer zu. Letztere sind extensiv zu begrünen.

Die Baugrenze mit der überbaubaren Fläche für die Hauptnutzungen umfasst die Bestandsgebäude und die von der Gemeinde vorgesehenen Erweiterungsbauten. Die Ausdehnung der Baugrenze auf das Flurstück 614/2 berücksichtigt zudem eine Erweiterung der Erwin-Lesch-Schule. Das dortige ehem. Lehrerhaus soll zurückgebaut werden. Insgesamt gewährt die Baugrenze für den baulichen Bestand wie auch für die Erweiterungen eine hohe Flexibilität.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind insbesondere für die Schulerweiterung Stützmauern erforderlich. Abweichend von der BayBO können diese innerhalb der Baugrenze auch mehr als 2 m betragen.



Ansicht der vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen (Mahlknecht Herrle ARCHITEKTUR München)

Mit der künftigen Dachbegrünung geht eine höhere Verdunstung von Niederschlägen und ein reduzierter Abfluss von Niederschlagswasser einher. Hierzu dienen auch die Vorgaben zur Ausführung von Parkplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Von den Erweiterungsmaßnahmen sind auch Bäume und Gehölzstrukturen mit heimischen Arten betroffen. Die im südlichen Anschluss an die Grund- und Mittelschule 2016 und 2017 aufgemessenen Bäume sind teilweise nicht mehr vorhanden. Insgesamt ist derzeit von einem Verlust von 18 Bäumen auszugehen. Mit 25 zusätzlichen Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird dem Bestandsverlust begegnet. Für die Ersatzpflanzungen sind die in der Satzung aufgeführten Arten und Qualitäten zu verwenden. Darüber hinaus können auch andere Gehölzarten Verwendung finden.

## 9 Naturschutz / Artenschutz

Im vorliegenden Planungsbereich ist die Nutzung durch den Schulbetrieb gekennzeichnet. Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten sind innerhalb des Schulgeländes und den umgebenden Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

Die Verwendung von Vogelschutzglas bei entsprechender Fenstergröße bzw. Glasfassaden berücksichtigt die Avifauna und reduziert den Vogelschlag.

Werden mögliche Biotopbäume mit Astlöchern, Höhlen etc. vor der Rodung auf Besitz kontrolliert bzw. Gebäude vor dem Rückbau auf eine Besiedelung durch Gebäudebrüter bzw. Fledermäusen kontrolliert ist von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

## 10 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -Maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.