



GEMEINDE ARESING

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „Unterweilenbach“ – 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 28.07.2025

Projekt-Nr.: 3031.073

Auftraggeber:

Gemeinde Aresing

St.-Martin-Straße 16

86561 Aresing

Telefon: 08252 91044-50

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

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und Erschließung	5
3.2	Beschaffenheit	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Zahl der zulässigen Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgrößen	11
6.3	Maß der baulichen Nutzung	11
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	12
6.5	Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen	12
6.6	Gestalterische Festsetzungen	12
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	13
6.8	Einfriedungen	13
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
8	Umwelt-, Natur- und Artenschutz	14
9	Weitere fachliche Belange	15
9.1	Hochwasserschutz	15
9.2	Denkmalschutz	16
9.3	Klimaschutz	16
10	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus dem Bayernatlas der bayerischen Vermessungsverwaltung	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt	8
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde i.d.F. vom 18.07.2006, ohne Maßstab	9
Abb. 4:	Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1979/80, ohne Maßstab	10
Abb. 5:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	16
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	17

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aresing hat am 20.01.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterweilenbach“ beschlossen.

Anlass der Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans, um angesichts des Alters der derzeit gültigen Planung, neue Möglichkeiten für bauliche Veränderungen und Nachverdichtung zu schaffen.

2 Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da sich der Geltungsbereich auf ein bereits baulich genutztes Areal im Innenbereich der Ortslage Unterweilenbach beschränkt und die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Dies ist auch möglich, da die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm ist, was gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Es wird durch den Bebauungsplan 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 ist nicht anzuwenden.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Aresing liegt im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen in der Region Ingolstadt, etwa vier Kilometer südlich der Stadt Schrobenhausen. Im Südosten grenzt sie an den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm mit den Gemeinden Hohenwart und Gerolsbach. Im Übrigen wird das Gemeindegebiet von der Stadt Schrobenhausen sowie den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen, Gachenbach und Waidhofen, umgeben.

3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Unterweilenbach und wird durch die Margeritenstraße sowie die Rosenstraße erschlossen. Es grenzt im Süden an die freie Feldflur, im Norden sowie im Westen und Osten schließt sich die bestehende Bebauung an. Die Bestandsstruktur der Umgebung ist im Wesentlichen von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen geprägt. Ferner befindet sich nordöstlich, außerhalb des Plangebiets der Weilenbach. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flur-Nrn. 598/1, 598/3, 598/4, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5 (Erschließungsstraße Margeritenstraße), 40/6, 40/7 (Erschließungsstraße Rosenstraße), 40/8 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 353, 22/2, 22/9, 22/12, 39/3 und 40, alle in der Gemarkung Unterweilenbach. Das Plangebiet ist rund 1,03 ha groß. Der Ortsteil Unterweilenbach verfügt über eine Kirche mit Friedhof und eine Freiwillige Feuerwehr sowie einzelne Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Aresing liegt östlich der Bundesstraße 300 zwischen den Autobahnen A8 München-Stuttgart mit der Anschlussstelle Dasing und der A9 München-Berlin mit der Anschlussstelle Langenbruck bzw. Pfaffenhofen.

Unterweilenbach ist über die Staatsstraße 2050 an den überörtlichen Verkehr angebunden und verfügt über eine Bushaltestelle im Osten des Siedlungsgebiets. Die Bushaltestelle „Unterweilenbach“ wird von der Linie 9158 bedient, die zwischen Altmünster, Schiltberg und Schrobenhausen verkehrt und damit Anschluss an den Bahnverkehr nach München und Ingolstadt ermöglicht. Zudem besteht eine Radwegeverbindung des Ortsteils in den ca. 3 km nördlich gelegenen Hauptort Aresing mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule und Gemeindeverwaltung.

3.2 Beschaffenheit

Die Rosenstraße und die Margeritenstraße sind als ruhige Wohnstraßen ausgebaut. Das Plangebiet ist entlang der Rosenstraße mit eingeschossigen und nördlich der Margeritenstraße mit zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern bebaut, die Gartenbereiche sind mit üblichen Siedlungsgehölzen bestockt.

Südlich des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden, Osten und Westen die bestehende Bebauung. Bei dieser handelt es sich im Osten vorwiegend um Wohngebäude, im Norden und Westen um gemischt genutzte Bebauung mit Wohngebäuden den Nebengebäuden ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen.

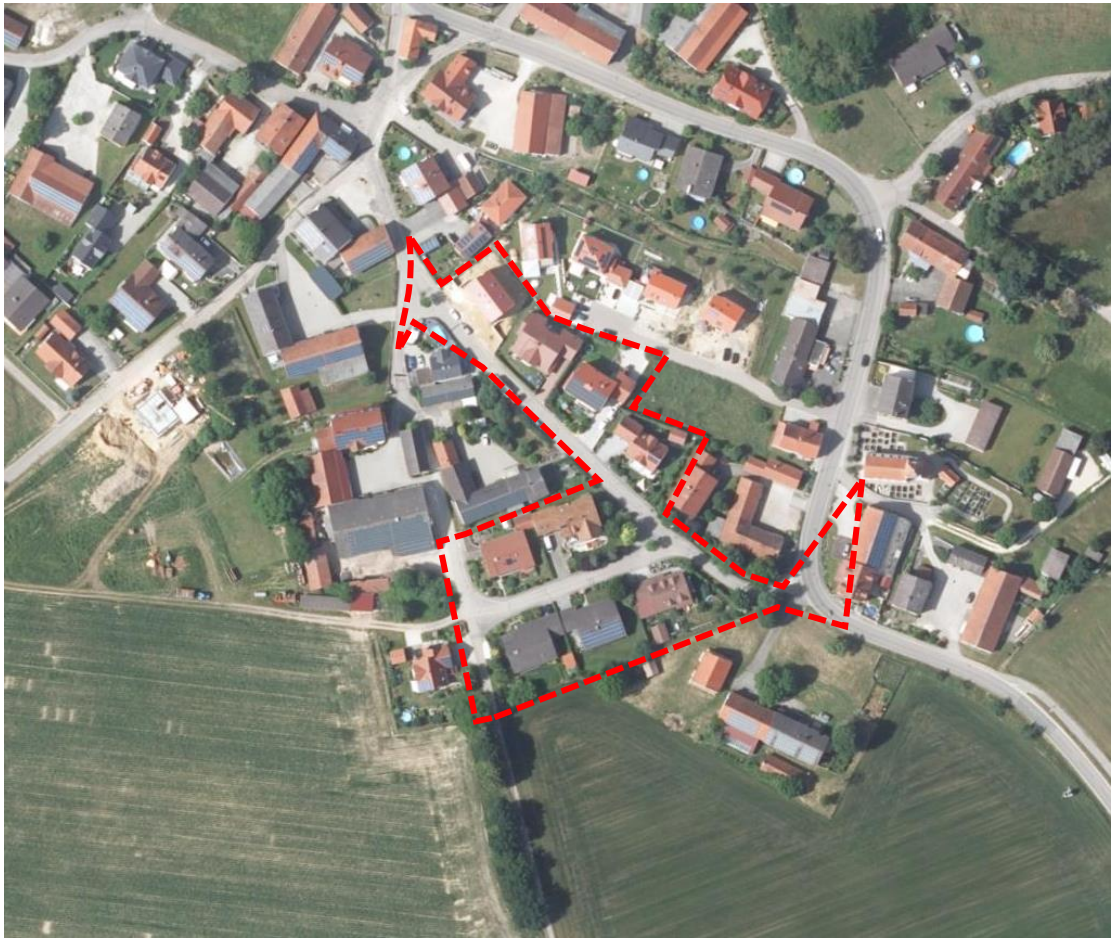


Abb. 1: Auszug aus dem Bayernatlas der bayerischen Vermessungsverwaltung¹

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 444 m ü. NHN (Nordost) bis ca. 445 m ü. NHN (Nordwest) und steigt nach Süden auf ca. 449 m ü. NHN (Südost) bis 451 m ü. NHN (Südwest) hin an.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Aresing ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze (G):

- 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,

¹ Stand Juli 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

- 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.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet 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.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Änderung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist das Gemeindegebiet von Aresing als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 40 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Schrobenhausen ist rund 6 km entfernt.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

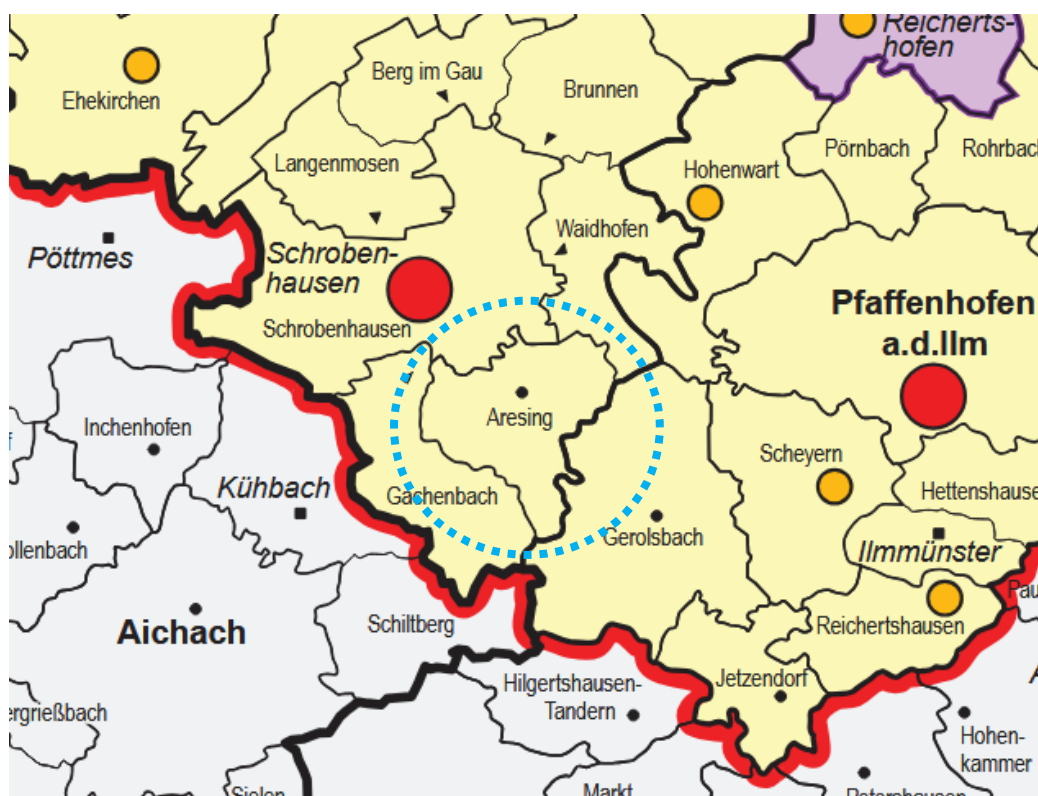


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

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 zu nehmen 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 (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

- 7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 18.07.2006 ist das Plangebiet als allgemeine Wohnbaufläche dargestellt, zudem sind zu erhaltende Einzelbäume vermerkt. Die angrenzenden Flächen im Norden und Westen sowie eine Teilfläche im Südosten sind als Dorfgebiet ausgewiesen. Östlich an das Plangebiet schließen weitere Wohnbauflächen an. Südlich des Plangebiets befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde i.d.F. vom 18.07.2006, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle weiterhin den Zielvorstellungen der Gemeinde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterweilenbach“, der als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA festsetzt, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterweilenbach“ wurde im Jahr 1979/80 aufgestellt und schafft Baurecht für insgesamt 9 Parzellen zur Errichtung von Wohnraum in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss, im nördlichen Bereich auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Darüber hinaus ist eine offene Bauweise mit festgelegter Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Errichtung von Dachgauben sowie die Ausbildung eines Kniestocks sind ausgeschlossen.

Sämtliche Parzellen innerhalb des Plangebiets sind inzwischen bebaut. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher in der 1. Änderung überarbeitet.

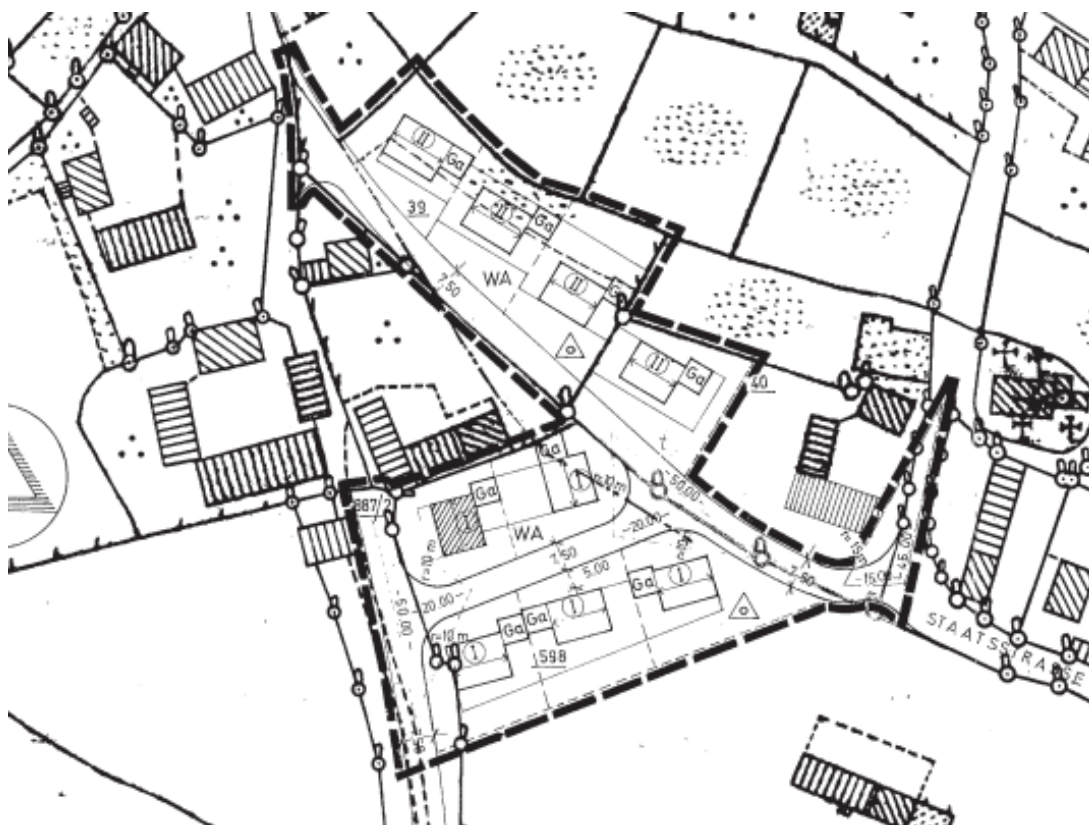


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1979/80, ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Das ursprüngliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1979/80 begrenzt die Geschossigkeit entlang der Rosenstraße auf ein Vollgeschoss, außerdem lässt der Bebauungsplan zwar den Ausbau des Dachgeschosses zu,

schließt jedoch den Bau von Dachgauben die Ausbildung eines Kniestockes im gesamten Geltungsbereich aus.

Anlass der Planung ist nunmehr die Anfrage eines Grundstückseigentümers zusätzlichen Wohnraum durch Dachgeschossausbau zu schaffen. Daher hat die Gemeinde Aresing die generelle Planungsabsicht für diesen Bereich diskutiert, grundsätzlich verfolgt sie in den letzten Jahren durch die Änderung von Bebauungsplänen das Ziel, eine Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten zu ermöglichen.

Es kann mit der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten den politischen Forderungen nach Innenentwicklung und Flächensparen nachgekommen werden, da bereits erschlossene Grundstücke im Innenbereich baulich besser ausgenutzt werden können. Einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch Neuausweisung von Bauflächen und durch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen wird somit entgegengetreten. Die geplante Nachverdichtung erfolgt in kleinem Umfang und hat keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2 Zahl der zulässigen Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgrößen

Um die zulässige Nachverdichtung gebietsverträglich zu steuern wird festgesetzt, dass pro volle 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig ist. Somit werden bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet Wohngebäude mit 2 bis 3 Wohneinheiten zugelassen. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

Um zu kleinteilige Neuparzellierungen zu vermeiden, wird neu die Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung auf 600 qm, die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhausbebauung auf 650 qm (mindestens 325 qm je Doppelhaushälfte bei Realteilung) festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt, sie darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden.

Eine Geschossflächenzahl GFZ wird nicht mehr festgesetzt, die Gemeinde erachtet die Regelungen einer GRZ, verbunden mit der Begrenzung der Vollgeschosse, der Wand- und Firsthöhen als ausreichend.

Es werden nun im gesamten Geltungsbereich maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die zulässigen Wandhöhen werden nun durchgehend auf max. 6,2 m festgesetzt, dies entspricht den max. vorhandenen Wandhöhen und ermöglicht im gesamten Gebiet die Errichtung von zwei Vollgeschossen. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante OK Rohfußboden RFB im Erdgeschoss EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.

Neu wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um angesichts der zulässigen variablen Dachneigungen die Gesamthöhe neu entstehender Gebäude angemessen dem Bestand anzupassen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden nunmehr mit durchgehenden Baufenstern, mit Abständen zur Verkehrsfläche und zur Randeingrünung und nicht mehr durch individuell auf den Grundstücken festgesetzte Baufenster bestimmt.

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzel- und neu auch mit Doppelhäusern festgesetzt.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO wird angeordnet, so dass nachbarschützenden Belangen einer ausreichenden Besonnung und Belichtung, auch bei weiteren Baugrenze, Rechnung getragen wird.

6.5 Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Carports richtet sich nach den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Diese ist bei der Planung und Ausführung zu beachten.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Es werden als **Dachform** nunmehr symmetrische Sattel- und Walmdächer mit mittig, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First zugelassen. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand im Baugebiet.

Für Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen werden nun auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit maximal 15° Dachneigung zugelassen. Diese lassen auch niedrig wirkende kompakte Nebengebäude zu, es wird zudem eine Dachbegrünung ermöglicht.

Grundsätzlich sind für Satteldächer nur Dachneigungen von 24°- 44° zulässig, für Walmdächer nur 22°- 28°. Mit dieser Splittung der zulässigen Dachneigungen soll bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Höhenentwicklung reduziert werden. Zugleich werden Gebäude mit Erdgeschoss und steilem Satteldach, welches als 2.

Vollgeschoss ausgebaut ist (wie im Bestand bereits vorhanden), auch weiterhin zugelassen.

Als Dacheindeckungen für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot, braun und grau zulässig. Untergeordnete erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas eingedeckt werden. Flach- und Pultdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden, sowie von erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen, sind zudem auch mit Trapezblech-Eindeckung oder mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Als Eindeckung für Dachgauben ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs, oder eine Eindeckung mit Trapezblech zu verwenden.

Dachaufbauten sind in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln auszubilden. Sie sind mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/2 der Länge des Dachs betragen. Der First von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachaufbauten haben untereinander, sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Im Sinne der Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie wird ergänzt, dass Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen zulässig sind. Sie sind, im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

Aneinandergebaute Hauptgebäude (Doppelhaushälften) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich wird je angefangene 200 m² Grundstücksfläche die Pflanzung mindestens eines Obstbaums oder heimischen Laubbaums festgesetzt (Mindestqualität: Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm / Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Somit soll bei einer Neubebauung das Grundstück wieder angemessen durchgrünt werden. Eine entsprechende Artenliste für heimische Laubbäume und Sträucher wird in den Hinweisen vorgeschlagen.

6.8 Einfriedungen

Hinsichtlich der Festsetzungen zu Einfriedungen der Baugrundstücke werden diese nun mit einer Höhe von 1,20 m über Gelände, statt bisher max. 1,10 m Höhe zugelassen. Sie sind aber nunmehr sockellos und mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Straßenseitig sind sie als Holzzäune oder als Stabgitterzäune mit senkrechter Lattung auszubilden. An den übrigen Grenzen werden sie weiter als Maschendrahtzäune zugelassen, diese sind jedoch zu hinterpflanzen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Heckenpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen als Einfriedung sind zulässig. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig, um bedrängende Wirkungen

auszuschließen und um durch Laubgehölzhecken besseren Lebensraum für die heimische Tierwelt zu bieten.

7 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 Änderung des Bebauungsplans deutlich Rechnung.

Das bereits bestehende Baurecht wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung konkretisiert und in dem Sinne erweitert, als dass durch die pauschale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, verbunden mit der Erhöhung der zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen und weiter gefassten Baugrenzen eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen geht mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans nicht einher, so dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

Dem Flächensparen wird durch die maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden/zulässigen Baugebiets unter Nutzung bereits bestehender Straßen-Erschließung im besonderen Maße Rechnung getragen. Somit wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch Neuausweisung von Bauflächen und Erschließungsmaßnahmen andernorts vermieden.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterweilenbach“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

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.

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und wird als Wohngebiet genutzt. Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Nach der Artenschutzkartierung Bayern befinden sich keine ASK Punkte im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe. Potenzielle Habitate für planungsrelevante Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Somit ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Eine weiterführende Prüfung scheint daher als nicht erforderlich.

9 Weitere fachliche Belange

9.1 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 09.07.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Der Überwiegende Bereich des Geltungsbereichs von Südosten in Richtung Nordwesten entlang des Weilenbachs, ist als Wassersensibler Bereich ausgewiesen. Von Süden in Richtung Norden ist in der Rosenstraße, entsprechend dem Gelände ein potenzieller Fließweg bei Starkregen hinterlegt. Im Bereich des Weilenbachs ist außerdem eine Fläche als Geländesenke vermerkt.

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. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet. Geländesenken befinden sich in lokalen Tiefpunkten und können bei Oberflächenabfluss Wasser ansammeln. Diese Bereiche können sich bei einer Verstopfung oder unzureichenden Durchlasskapazität stauen. Die Berechnung erfolgt unabhängig von konkreten Niederschlagsereignissen und stellt jeweils eine theoretische Maximalfüllung dar. Überflutungen auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen können nicht ausgeschlossen werden.

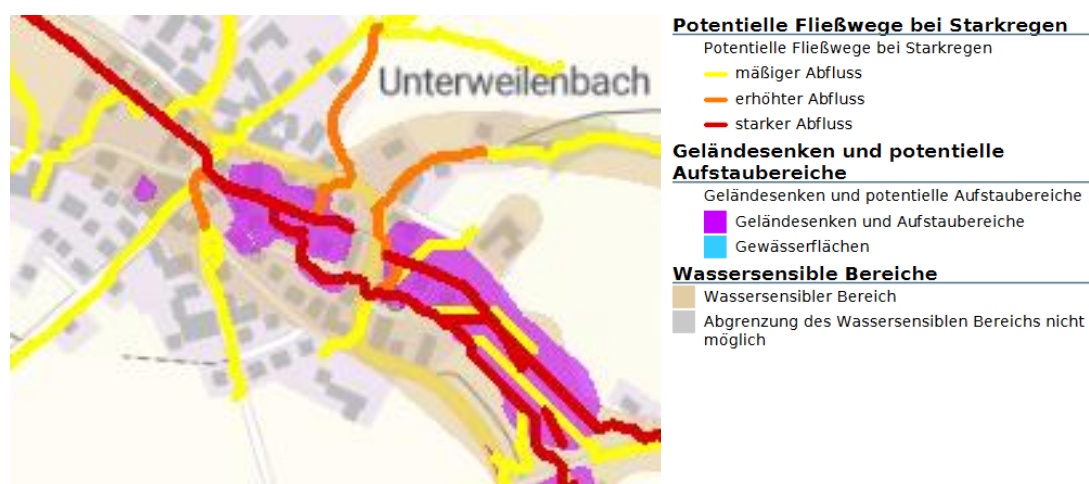


Abb. 5: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut³

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaranzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. 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.

9.3 Klimaschutz

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	- Weiterhin gute Durchlüftung durch Ortsrandlage mit angrenzenden Freiflächen und festgesetzte offene Bauweise - Nicht überbaute Grundstücksflächen müssen nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten angelegt werden

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, März 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Hinweise auf Starkregenereignisse und bauliche Vorsorgemaßnahmen
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Hinweise zur Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Flexible Wahl der Baumstandorte

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, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Nutzung der vorhandenen Erschließung, - Anbindung an das bestehende ÖPNV- und Fußwegenetz
Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	- Nutzung der vorhandenen Erschließung und des vorhandenen örtlichen Wegenetzes - Pflanzbindungen

10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachverdichtung durch Erweiterung bestehender Wohngebäude im Plangebiet geschaffen. Damit wird den Zielen der Innenentwicklung nachgekommen.

Theoretisch können, durch die Zulässigkeit mehrerer Wohneinheiten je Wohngebäude (statt bisher pauschal max. 2 Wohneinheiten), unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, zusätzlich bis zu 6 neue Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist mit einer sukzessiven baulichen Umsetzung durch die Grundstückseigentümer zu rechnen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.