



GEMEINDE ARESING

Landkreis Neuburg Schrobenhausen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“

Begründung

zur Planfassung vom 27.09.2022

Projekt-Nr.: 3031.059

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

Sebastian Moll, M. Eng. Stadtplanung

Sabine Korch, M. Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Verfahren	5
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Größe	5
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.3	Beschaffenheit.....	7
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	9
4.2	Regionalplan	9
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	12
5	Ziele und Zwecke der Planung	14
6	Planerisches Konzept	15
7	Festsetzungen	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	17
7.3	Baugrenzen, Abstandsflächen.....	18
7.4	Garagen und Nebenanlagen	18
7.5	Gestalterische Festsetzungen	19
7.5.1	Dächer.....	19
7.5.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	19
7.5.3	Photovoltaikanlagen	19
7.5.4	Gebäudegestaltung	20
7.5.5	Werbeanlagen	20
7.5.6	Einfriedungen	20
7.6	Geländeveränderungen.....	21
7.7	Verkehrsflächen	21
7.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	21
7.9	Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen	23

8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	23
8.1	Bedarfsermittlung	23
8.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	24
8.3	Standort- und Planungsalternativen.....	24
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	24
9.1	Umweltschutz	24
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	25
9.3	Nachweis der Ausgleichsflächen	27
9.4	Artenschutz	29
10	Weitere Belange	30
10.1	Immissionsschutz	30
10.2	Denkmalschutz.....	31
10.3	Klimaschutz	31
10.4	Bodenschutz.....	32
10.5	Hochwasserschutz	34
11	Ver- und Entsorgung	34
11.1	Wasserversorgung	34
11.2	Abwasserentsorgung.....	35
11.3	Niederschlagswasserbeseitigung	35
12	Flächenbilanz	36
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtslageplan	6
Abb. 2:	Luftbildübersicht	7
Abb. 3:	Aufnahme vom 08.10.2019.....	8
Abb. 4:	Aufnahme vom 08.10.2019.....	8
Abb. 5:	Aufnahme vom 08.10.2019,.....	8
Abb. 6:	Aufnahme vom 08.10.2019,.....	8
Abb. 7:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans.....	9
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans	12
Abb. 9:	Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans.....	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	26
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	31
Tab. 3:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	32
Tab. 4:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	36

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 221096 / 3 vom 02.09.2022
Anlage 2:	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Schwaiger und Burbach, Freising, vom 27.12.2020
Anlage 3:	Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Süd, PSLV GmbH, München, vom 13.07.2020

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Aresing hat in seiner Sitzung vom 02.08.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ zur Ausweitung des bestehenden Gewerbegebietes im Süden der Gemeinde Aresing, westlich der St 2050 im Bereich „Am Weilachfeld“, gefasst.

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist der dringende Bedarf an weiteren Gewerbeflächen für ortsansässige und regionale Betriebe. Aktuell liegen der Gemeinde bereits rund 30 konkrete Anfragen von Bauwerbern vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um dieser Nachfrage gerecht zu werden und die Entwicklung des Gewerbebestandes Aresing städtebaulich zu sichern und zu steuern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die genannte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen und Süden geschaffen werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Gemeinde Aresing greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Größe

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

Das Plangebiet befindet sich südlich des Hauptorts Aresing, westlich der Staatstraße St 2050 und östlich des Weilachtals, es schließt sich an das bestehende Gewerbegebiet Süd an. Dieses soll in Richtung Westen und Süden erweitert werden.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Fl. Nrn.:

- 688 (TF), 689/8 (TF), 690 (TF), 691, 691/1, 700 (TF), 700/1, 704/1 (TF), 704/2 (TF), 704/17, 705 sowie 706 (TF)

Die Gesamtgröße des Plangebiets, inkl. bereits bestehender Verkehrsflächen, beträgt ca. 7,55 ha.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

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 Bahnhofpunkt 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 Werksgelände der Fa. Bauer. Dieser Haltepunkt ist fußläufig in max. 5 min vom Plangebiet aus zu erreichen. Die Gemeinde, wie auch das Gewerbegebiet Süd sind somit auch 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.

Plangebiet:

Das Plangebiet selbst ist über die Staatsstraße St 2050, vom Hauptort Aresing aus in Richtung Unterweilenbach, zu erreichen.



Abb. 1: Übersichtslageplan - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand August 2021, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Von der Staatsstraße St 2050 aus bestehen bereits zwei Zufahrten über die bereits bestehenden Zufahrten des Gewerbegebiets Süd (Erschließungsstraße „Am Weilachfeld“) in das Plangebiet. Die südliche Hauptzufahrt, gegenüber der Zufahrt zum Mitarbeiterparkplatz der Fa. BAUER, ist mit einer Linksabbiegespur ins Gewerbegebiet leistungsfähig ausgebaut.

Die innere Erschließung der Erweiterungsflächen soll so konzipiert werden, dass eine flexible Parzellierung der Baugrundstücke vorgenommen werden kann. Die Anschlüsse an bestehende Feldwege bleiben bestehen, ein Anschluss weiterer Flächen ist möglich, Korridore für eine mögliche großräumige Umfahrung werden freigehalten.

Fußläufig ist die Ortsmitte Aresing (Rathaus) in ca. 10-15 min Wegezeit entfernt gelegen, entlang der Westseite der Sonnenhamer Straße (St 2050) führt ein Geh- und Radweg in die Ortsmitte.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 2: Luftbildübersicht - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand August 2021, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Nordöstlich angrenzend, beidseitig der Erschließungsstraße „Am Weilachfeld“, befindet sich das bereits bestehende Gewerbegebiet Süd. Hier sind sieben kleine und mittelständische Unternehmen u.a. aus den Bereichen Holz- und Metallbau, Elektronik, Mess- und Anlagentechnik sowie KfZ angesiedelt, ganz im Norden wurde der gemeindliche Bauhof errichtet. Wohnnutzungen sind hier durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen. Die kleinteilige Bebauung besteht aus ein- zweigeschossigen Büro-, Betriebs- und Lagergebäuden mit Sattel- und Pultdächern und ist, dem Stand dem Beginn der Bebauung entsprechend, gut eingewachsen.



Abb. 3: Aufnahme vom 08.10.2019, Blick nach Norden über das Plangebiet, bestehendes Gewerbegebiet am rechten Bildrand



Abb. 4: Aufnahme vom 08.10.2019, Blick nach Süden entlang des Feldwegs Fl.Nr. 700, Plangebiet links des Feldwegs



Abb. 5: Aufnahme vom 08.10.2019, Blick von der St 2050 nach Westen über das Plangebiet, bestehender Fuß- und Radweg im Vordergrund



Abb. 6: Aufnahme vom 08.10.2019, Blick an der Südseite des bestehenden Gewerbegebiets nach Osten Richtung St 2050, Hubholz im Hintergrund

An der Nordwest- und Westseite des Plangebiets verlaufen zwei geschotterte Feldwege, welche die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschließen und, über die beiden Zufahrten des Weilachfelds, an die Staatsstraße St 2050 angeschlossen sind. Die verläuft an der Ostseite des Plangebiets, von Aresing im Norden nach Unterweilenbach im Süden; an ihrer Westseite wird ein separater Fuß- und Radweg geführt. Flankiert wird die Staatsstraße, z.T. beidseitig, von mächtigen, freistehenden Laubbäumen (überwiegend Bergahorn).

Das Gelände ist weitestgehend eben und fällt, von 435,0 m ü. NHN im Südosten, leicht nach Nordwesten in Richtung des Weilachtals, auf 430,0 m ü. NHN ab.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Aresing ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2020, Strukturkarte Stand 01.03.2018) 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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2020, 2.2.5 G)

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im Gewerbegebiet durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen (vgl. LEP 5.3.1 (Z)).

4.2 Regionalplan

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Aresing keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Schrobenhausen beträgt ca. 6 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt liegt in ca. 45 km Entfernung. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aresing liegt an einer Entwicklungsachse (Ingolstadt-Augsburg B300) von überregionaler Bedeutung.

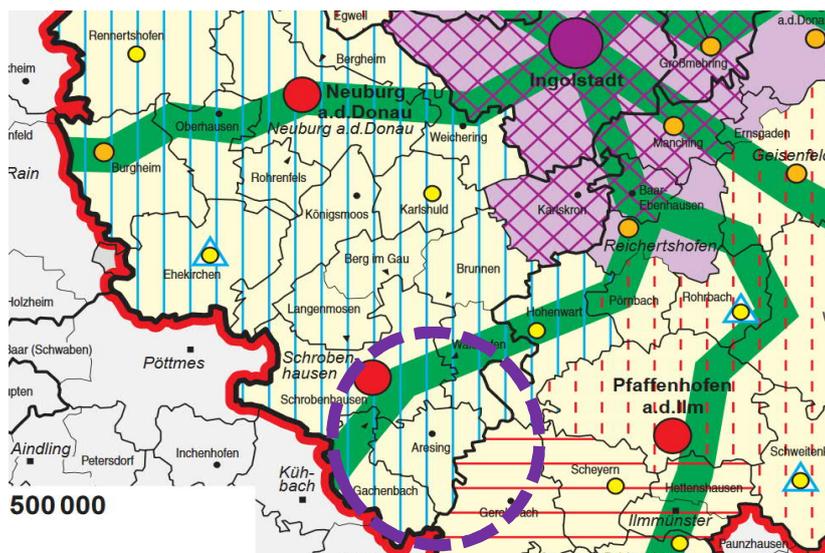


Abb. 7: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Gemeinde

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zur nachhaltigen Raumentwicklung (A II) zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- *„Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*
- *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.*
- *Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*
- *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.*
- *Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)*
- *Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)*
- *Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“*

sowie zum Punkt „Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus“ (B IV 2.1 bis 2.4 sowie 3.2 bis 3.3):

- *„Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten. Infrastrukturelle Mängel der Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.*
- *Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.*
- *Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.*
- *Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten - einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes - sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren.*

- *Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.“*

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- *„Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)*
- *Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)*
- *Die strukturelle Schwäche [des] Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. (A II, zu 2, G)*
- *Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)“*

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

Durch die Planung sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder Regionale Grünzüge betroffen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing sind die gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans als noch landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt daher nicht mit den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde Aresing überein und wird daher derzeit bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (8. Änderung des Flächennutzungsplans).

Der Entwurf der 8. Änderung wurde im Juli-August 2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Planung beteiligt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit keinen wesentlichen Änderungen des Entwurfs mehr zu rechnen, der Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat Aresing ist für den Herbst 2021 vorgesehen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst, neben der Darstellung der gegenständlichen Erweiterungsflächen des gemeindlichen Gewerbegebiets, auch Die Bestands- und Erweiterungsflächen des östlich der St 2050 gelegenen Werksareals der Fa. BAUER sowie eine großzügige Eingrünung der Bauflächen.

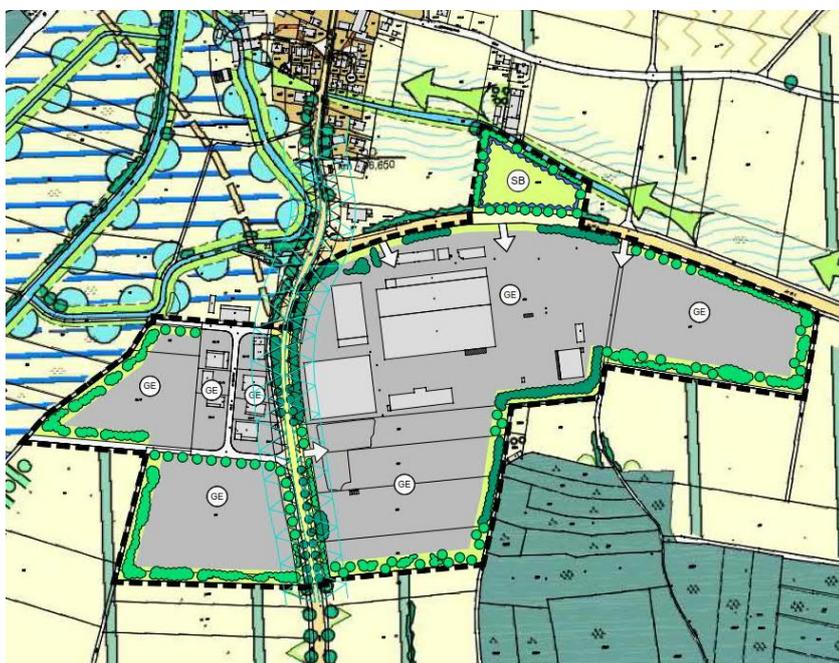


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing i.d.F. vom 10.05.2021, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ ist somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing entwickelt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet schließt direkt an den bestehenden Baubauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ an. Dieser wurde in der Fassung vom 10.10.2011 am 14.05.2012 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt, neben den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Geh- und Radweg) mit Straßenbegleitgrün und bestehenden, bzw. neu zu pflanzenden Laubbäumen, in drei Teilbereichen als Art der zulässigen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Einzelhandelseinrichtungen und die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zugelassen. Es werden zudem private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung der Baugrundstücke festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6, die max. zulässige Wandhöhe WH von 9,0 m und die max. zulässige Firsthöhe FH von 11,0 m bestimmt. In den drei Teilbereichen GE I – III werden Emissionskontingente über flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.



Abb. 9: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F. vom 10.10.2011 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Erweiterung (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Teile des Geltungsbereichs der 1. Erweiterung überdecken den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Dies betrifft die öffentlichen Verkehrsflächen, die im Bereich des Anschlusses der neuen Straßenflächen an den Bestand geringfügig angepasst werden.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die gesamte Metropolregion Ingolstadt ist derzeit durch eine hohe Eigendynamik geprägt. Das Wachstum der Bevölkerungszahl und der Wirtschaft liegt bayernweit an der Spitze. Dieser Entwicklung soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Gem. den Zielen des Regionalplans soll u.a.:

- auf dem Arbeitsmarkt der Region ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt,
- ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht,
- und dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.

In der Gemeinde Aresing sind keine freien Gewerbegrundstücke mehr vorhanden. Die Parzellen des Gewerbegebiets Süd sind vergeben und allesamt vollständig bebaut.

Der Verwaltung liegen bereits zahlreiche konkrete Anfragen von ortsansässigen und regionalen Gewerbetreibenden nach gewerblichen Baugrundstücken vor. Allein aus dem Gemeindegebiet Aresing liegen rund 10 Anfragen mit einem Flächenbedarf von ca. 2,0 ha vor (angefragte Parzellengrößen zwischen 1.500 – 3.500 qm). Hinzu kommen noch ca. 20 Anfragen weiterer Unternehmen, überwiegend aus dem regionalen Umfeld bzw. aus direkten Nachbargemeinden. Dabei variiert die angefragte Flächengröße für einzelne Bauparzellen von 1.000 m² bis hin zu 25.000 m². Zusammen liegt die Größe der angefragten Flächen bei weiteren 9,0-11,0 ha.

Diese, der Gemeinde vorliegende, Interessensliste zeigt, dass ein akuter Bedarf von insgesamt rund 11,0 - 13,0 ha gewerblicher Bauflächen besteht und allein die Nachfrage von rund 10 Bauwerbern aus der Gemeinde Aresing mit 2,0 ha hoch ist. Die Gemeinde ist bestrebt, den Wirtschaftsstandort Aresing langfristig zu sichern, indem lokalen Gewerbetreibenden für Betriebserweiterungen passende gewerblichen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Zudem soll der Gewerbebestandort im Süden Aresings weiterentwickelt werden. Neben dem bestehenden größten Arbeitgeber vor Ort, der Fa. BAUER, welche auf der gegenüberliegenden Seite der St 2050 ihren Betriebsstandort weiter ausbaut und um ein Logistikzentrum erweitert (laufendes Bebauungsplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BAUER-Logistikzentrum“), ist der Gemeinde Aresing daran gelegen, lokalen Unternehmen Raum zu geben und das, durch einen stabilen Branchenmix geprägte kleinteilige Gewerbegebiet Süd, weiter auszubauen.

Es bedarf daher einer großflächigen Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen mit flexiblen Zuschnitten.

Folgende städtebauliche Planungsziele stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Gemeinde Aresing im Vordergrund:

- Ausweisung ausreichend großer Gewerbeflächen zur Deckung des dringlichen Bedarfs, um lokale Betriebe am Ort zu halten und Arbeitsplätze hier auszubauen,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Attraktivität und Funktionsvielfalt des Ortskerns durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen,
- Berücksichtigung unterschiedlich großer und variabler Baugrundstücke,
- Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet unter Nutzung der bereits vorhandenen Zufahrten auf die St 2050,
- Flächenausweisung in guter Anbindung an die Ortsmitte (bestehender Fuß- und Radweg entlang der St 2050) und an den ÖPNV (Haltepunkt Fa. BAUER),
- Synergieeffekte zu bestehenden Unternehmen,
- Flächensparende Erschließung durch Nutzung vorhandener Verkehrsflächen,
- Erhalt und Anbindung des bestehenden Wegenetzes (landwirtschaftliche Wege),
- Grünflächen zur inneren Durchgrünung und Gliederung der Bauflächen,
- Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds durch umfangreichen Ortsrandeingrünung, welche auch den Erfordernissen des Artenschutzes nachkommt,
- ausreichend großer Abstand der Bebauung zur offenen Flur zum Schutz von Bodenbrütern,
- dem bestehenden Gewerbegebiet in Maßstab und Gestaltung der Gebäude angepasste Bebauung,
- zeitgemäße Festsetzungen hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung (u.a. zu Gründächern und Photovoltaiknutzung),
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend der durchgeführten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner.

6 Planerisches Konzept

Planerische Konzept sieht eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets vor unter Ausnutzung der vorhandenen Anbindung an die St 2050 vor. Dabei werden die Bauflächen durch zwei neue Straßen erschlossen, welche sich jeweils als Schlaufen an die bestehende Erschließungsstraße „Am Weilachfeld“ anschließen.

Bestehende Feldwege werden auch weiterhin angebunden, so dass die angeschlossenen landwirtschaftlichen Grundstücke im Süden und Westen auch weiterhin problemlos angefahren werden können.

Durch die Straßen und Grünachsen (mittige Achse im Süden also mögliche Anbindung nach Süden) bilden sich insgesamt 5 Baugevierte GE 1 -GE 5.

Das unverbindliche Konzept zur Parzellierung sieht zunächst 18 Parzellen vor, die in ihrer Größe von ca. 1.400 m² ca. 7.000 m² variieren. Dies führt zu einem breitgefächerten Angebot an Bauflächen und dient dazu der heterogenen Nachfragestruktur gerecht zu werden.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und dem Maß der baulichen Nutzung sind für den gesamten Bebauungsplan einheitlich und orientieren sich am bereits bestehenden Gewerbegebiet. So wird erreicht, dass sich die neuentstehenden Gebäude optimal in den Bestand einfügen.

Zur Erschließung des Baugebiets werden die bestehenden Straßen des Gewerbegebiets Süd genutzt und fortgeführt. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bei der Einmündung sowie zur Sicherung des bestehenden Rad- und Fußwegs und der Baumstrukturen wird der südöstliche Teil der St 2050 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Ringstraßen, die hinsichtlich der Anforderungen des LKW-Verkehrs und der Flächeninanspruchnahme die optimale Lösung darstellen. Eine große Ringstraße verbindet die beiden Einmündungen in die St 2050 und eine kleinere im Süden gewährleistet eine optimale Nutzung der Bauflächen. Die vorgeschriebene 20 m breite Bauverbotszone hin zur Staatsstraße wird durch Planzeichen festgesetzt.

Das Grünkonzept sieht umfangreiche Randeingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen vor, die einen wesentlichen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten. Entlang der St 2050 werden die bestehenden Bäume erhalten und durch neu zu pflanzende Laubbäume ergänzt. Damit soll der prägende Charakter der bestehenden Allee, von Süden kommend erhalten und fortgeführt werden.

Um den Bodenbrütern ausreichend Schutz zu gewährleisten, wird neben der 10 m breiten Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Grünfläche ein 5 m breiter, zu begrünender Grundstücksteil auf privatem Grund festgesetzt. Die Bepflanzung hier soll Rücksicht auf die Ansprüche der Tiere nehmen, es werden nur niedrigwachsende Bäume 2. und 3. Ordnung sowie Sträucher verwendet. Zudem rückt im südlichen Bereich die Baugrenze um weitere fünf Meter zurück, so dass der Abstand zwischen künftiger Bebauung und offener Flur 25 m beträgt. Das gleiche Prinzip wird im Südwesten im GE 1 verfolgt. Um den Abstand vom Weilachtal zur Bebauung möglichst groß zu halten, wird südlich ebenfalls ein zu begrünender Grundstücksteil und somit ein Abstand von 25 m zur Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt. In Richtung Westen rückt die Baugrenze gar um 35 m zurück. Um den Bauwerbern dennoch eine optimale Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt, die eine maximale Höhe von 5,0 m nicht überschreiten dürfen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind. Damit möchte die Gemeinde Aresing dem Charakter des bestehenden Gewerbegebiets weiter entsprechen und durch die Unzulässigkeit von Wohnnutzung die Entwicklung bestehender Betriebe nicht einschränken. Darüber hinaus werden Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im Gewerbegebiet zu vermeiden und damit Attraktivität und Funktionsvielfalt des Ortskerns zu erhalten. Der Warenvertrieb (Direktvertrieb) vom Hersteller zählt nicht zum Einzelhandel.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

In allen Bereichen wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Maßzahl bleibt damit hinter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück und orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, der direkt angrenzt. Damit wird eine eher lockere, dem Ortsrand angepasste kleinteilige Bebauung mit durchgrünter Bereichen weiter erhalten. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird, wie es in einem Gewerbegebiet üblich ist, nicht über die Geschossigkeit, sondern über die maximal zulässige Wandhöhe WH geregelt. Um für die Entwicklung des neuentstehenden Gewerbegebiets an den Bestand anzupassen, orientieren sich die Höhenfestsetzungen ebenfalls an den benachbarten Bebauungsplan. So ist eine maximale Wandhöhe von 9,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m zulässig. Bei Pultdächern ist die maximal zulässige Wandhöhe an der höheren Wandseite einzuhalten, so dass die Wandflächen nicht über Gebühr in Erscheinung treten.

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.

Um die Höhenentwicklung auf dem leicht abfallenden Gelände individuell regeln zu können, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen darf. Damit können Erdgeschoss und vor allem dessen Öffnungen mit einem entsprechenden Abstand zur Geländeoberfläche errichtet werden, um somit auch einen Schutz vor eintretendem Wasser bei Starregenereignissen zu bieten. Im Sinne der langfristigen Sicherung der Gebäude vor Überschwemmungen wird zusätzlich eine Mindesthöhe des EG-Rohfußbodens auf 430,35 m ü. NN gesetzt. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Oberkante EG-Rohfußboden ist von der Mitte der

straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn zu messen, bei Eckgrundstücken ist die zur längeren Gebäudeseite gelegenen Fahrbahn zur Bemessung heranzuziehen.

7.3 Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch weit gefasste Baugrenzen in den fünf Teilbereichen festgesetzt. Sie orientieren sich an den Erschließungsstraßen und rücken von diesen jeweils 5 m zurück. Sie sind so großzügig gewählt, dass eine bestmögliche Nutzung der Grundstücke gegeben ist, ohne bedrängende Wirkungen auf den Straßenraum und die angrenzenden Grün- und Freibereiche gegeben ist. Gerade zur angrenzenden freien Feldflur nach Süden hin sind deutlich größere Abstände gewählt, um hier Störwirkungen auf Bodenbrüter zu minimieren. Die Flächen zwischen Eingrünung und der Baugrenze können hier für die Errichtung von Nebenanlagen (innerhalb der Flächen für Nebenanlagen) bis zu einer Höhe von 5,0 m genutzt werden. Zudem können in den verbleibenden Flächen außerhalb der Bauräume Stellplätze, Umfahrungen, Hof- und Lagerflächen, Flächen für die Niederschlagswasserversickerung oder zur Begrünung sinnvoll genutzt werden.

Die Bauräume in den Bereichen des GE 5 sind zudem durch die Anbauverbotszone zur St 2050 begrenzt. Hier sind zum Fahrbahnrand der Staatsstraße generell 20 m Abstand mit einer Bebauung einzuhalten.

Zur Regelung der Abstandsflächen wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gültig ist. Demnach sind in Gewerbegebieten Abstandsflächen mit einer Tiefe von $0,2 H$, jedoch mindesten 3 m vorgeschrieben.

7.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen dienen dazu, dem Bauherrn wo möglich einen gewissen gestalterischen Freiraum zu geben. Daher wird festgesetzt, dass diese Anlagen i.S.d. § 14 BauNVO grundsätzlich inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sollte ein Bauwerber ein Silo als Nebenanlage errichten wollen, so ist diese bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m über der Oberkante des Geländes, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen, zulässig. Dies wurde auch bereits im bestehenden Bebauungsplan, im nördlichen Bereich, in dem der gemeindliche Bauhof errichtet wurde, so zugelassen.

Zur Sicherung der zu Durchgrünung, insbesondere nach Süden zur freien Landschaft hin, sind bauliche Anlagen jedoch innerhalb der festgesetzten zu begrünenden Grundstücksanteile zur Ortsrandeingrünung unzulässig.

Abweichend davon wird für die Bereich GE 1, GE 4 und GE 5 aus den bereits genannten artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt, dass dort Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind. Damit der Schutz der Bodenbrüter darüber hinaus gewährleistet ist, wird innerhalb dieser Fläche die maximale Höhe von Garagen und Nebenanlagen auf 5,0 m beschränkt.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

7.5.1 Dächer

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan, der mit der vorliegenden Planung erweitert werden soll, werden für Haupt- und Nebengebäude grundsätzlich wieder Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 12° und 25°, mit einem First nur über die Längsseite der jeweiligen Gebäude zugelassen. Eine maximale Tiefe für Gebäude mit Pultdächern (vorher 8 m Tiefe) wird nicht mehr festgesetzt, stattdessen wird die max. Wandhöhe für Pultdächer an der höheren Wandseite als einzuhalten festgesetzt.

Darüber hinaus dürfen nun auch Haupt- und Nebengebäude mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von weniger als 12° oder mit Flachdächern errichtet werden. Dies ist jedoch nur dann zulässig, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 5 cm Substratauflage errichtet werden. Somit wird den Wünschen nach moderneren und kompakten Bauformen Rechnung getragen, jedoch mit der Auflage, entsprechend mit einer extensiven Dachbegrünung den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Eindeckungen in Dachfarben naturrot, rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit sowie eine extensive Dachbegrünung zulässig. Für untergeordnete Anbauten oder Verbindungsbauten sind wie bisher aus gestalterischen Gründen auch Eindeckungen aus Glas zulässig.

7.5.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zur Gewährleistung einer ruhigen und homogenen Dachlandschaft wird festgesetzt, dass Dacheinschnitte oder -aufbauten wie Zwerchgiebel und Dachgauben unzulässig sind. Sollten aus betriebstechnischen Gründen Dachaufbauten wie bspw. für Lüftungs- und Heizungsanlagen oder Aufzugschächte notwendig sein, so sind diese auch über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus auf Dächern zulässig. Damit diese von der Straße aus jedoch so wenig wie möglich einsehbar sind, wird festgesetzt, dass diese Anlagen von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäuden um mindestens ihrer Höhe über der Dachhaut, jedoch mind. um 2,0 m, zurücktreten müssen. Sie dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um max. 2 m überragen.

7.5.3 Photovoltaikanlagen

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen mit einer Dachneigung von 5° und darüber grundsätzlich möglich, wenn sie auf der Dachhaut aufliegen oder in gleicher Dachneigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden.

Für Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, wird zudem festgesetzt, dass auch aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. So darf die Höhe dieser Anlagen die maximal zulässige Wandhöhe und die Oberfläche der Dachhaut um nicht mehr als 1,5 m überschreiten. Von den Außenwänden des darunterliegenden Gebäudes müssen sie mindestens um ihre Höhe über der Dachhaut, jedoch mindestens 2,0 m zurücktreten.

Damit wird die Einsehbarkeit der Anlagen deutlich eingeschränkt. Durch die Aufständigung wird zudem die Errichtung von Gründächern unterhalb der Anlagen ermöglicht.

Das Aufstellen der Anlagen hat so zu erfolgen, dass von ihnen keine Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke oder Straßen ausgeht.

Für Dächer, die nicht mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, wird zwingend festgesetzt, dass mind. 20% der Dachfläche (vertikale Projektion auf die Dachfläche) mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind. Damit möchte die Gemeinde Aresing dem Grundsatz der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien nachkommen.

7.5.4 Gebäudegestaltung

Es wird festgesetzt, dass Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig sind, um Blend- und Reflexionswirkungen zu vermeiden.

Um die gestalterische Konzeption des bestehenden Gewerbegebiets weiterzuführen, sind Gebäude, die länger als 15 m sind, gestalterisch vertikal deutlich zu gliedern. Dies kann durch z.B. durch Gebäudeöffnungen, einen Versatz in der Fassade von mind. 1 m, Absetzungen durch Farbe und Material oder einer Fassadenbegrünung umgesetzt werden.

7.5.5 Werbeanlagen

Damit sich Werbeanlagen gestalterisch nicht zu sehr von den Gebäuden abheben und ihnen 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. 30 qm Fläche je Gebäudeseite begrenzt.

Grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen dazu, dass die Wirkung der Werbeflächen unverhältnismäßig ist und das Landschaftsbild nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt. Daher ist auch die Errichtung freistehender Werbeanlagen nur ausnahmsweise und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Höhe wird dabei auf max. 5 m über der Oberkante des Geländes begrenzt und die Ansichtsfläche auf max. 8 m² eingeschränkt.

7.5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 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 und die ökologische Wirksamkeit der

Ortsrandeingrünung erhöht werden. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. und durchgehende Zaunsockel sind daher unzulässig.

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 sowie die Errichtung von Stützmauern.

Darüber hinaus sind Geländeänderungen als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden, wobei der Böschungsfuß und die Böschungsoberkante einen Abstand von mind. 1,0 m zum Nachbargrundstück haben müssen.

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 Hauszugängen und Zufahrten, Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.

7.7 Verkehrsflächen

Im Südwesten wird die St 2050 als öffentliche Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Einmündung sowie die Grünstrukturen zu sichern. Ebenso aufgenommen und zeichnerisch gesichert wird der Rad- und Fußweg, der als eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden neben den Verkehrsflächen großzügige Flächen für Verkehrsgrün im Straßenraum festgesetzt, die für notwendige Grundstückszufahren unterbrochen werden dürfen. Zudem sind auf diesen Flächen öffentliche Stellplätze zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus den angrenzenden Straßenflächen innerhalb der Verkehrsgrünflächen ist zulässig.

Der, durch die Erweiterung des Gewerbegebiets wegfallende Flurweg südlich der Straße „Am Weilachfeld“ wird für diesen Bereich mit einer Erschließungsstraße überplant und im weiteren Verlauf bis zur Grenze des Geltungsbereiches in die Planzeichnung aufgenommen. Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung der Felder entlang des Weilachtals wird der bestehende Feldweg (Fl.-Nr. 706) entlang der nordwestlichen Grenze in die Planzeichnung mit aufgenommen und zeichnerisch gesichert.

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. Im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücksflächen 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 Staatsstraße im Osten zu erhalten und durch neu zu pflanzende Laubbäume 1. Ordnung zu ergänzen ist. Im Bereich der neuen Planstraßen sind ebenfalls gemäß Planzeichnung standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zu pflanzen. Diese sollen, wie auch schon im bestehenden Gewerbegebiet, wesentlich zur gestalterisch hochwertigen Durchgrünung des Straßenraums dienen.

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. Die Grundstücksgrenzen zu angrenzenden Baugrundstücken und öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen sind umlaufend, sofern sie nicht bereits als zu begründender Grundstücksanteil festgesetzt sind, auf mindestens 50% ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von mindestens 3,0 m, mit den textlich festgesetzten Mindestanforderungen zu bepflanzen. Bei Grundstücksteilungen sind entlang der neu entstehenden Grundstücksgrenzen dann entsprechend ebenfalls beidseitig 3,0 m breite Heckenpflanzungen vorzusehen. Damit wird eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet, ohne die Nutzbarkeit der Bauflächen zu stark einzuschränken. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mind. ein einheimischer Laubbaum oder standortgerechtem, klimaangepasstem Laubbaum mind. 2. Ordnung gem. Artenliste in den Hinweisen zu pflanzen ist. Die auf privaten Baugrundstücken entstehenden PKW-Stellplätze sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen nach max. 5 Stellplätzen mit der Pflanzung eines heimischen oder standortgerechten, klimaangepassten Laubbaums mind. 2. Ordnung zu gliedern. Versiegelte Flächen werden dadurch beschattet und eine Überhitzung des Plangebietes, wie auch der geparkten Pkw reduziert. Die Stellplätze sind zudem mit wasserdurchlässigen Belegen anzulegen, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin möglich ist.

Die bereits beschriebenen, zu begrünenden Grundstücksanteile zur Ortsrandeingrünung sind auf ihrer Fläche zu mindestens 50% mit Hecken aus heimischen Sträuchern und heimischen Laubbäumen mind. 2. Ordnung gem. Pflanzlisten zu bepflanzen, sowie mit kräuterhaltigem Saatgut anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind grundsätzlich als freiwachsende Pflanzungen zu erhalten. Zur Gewährleistung der Umsetzung der Durchgrünung sind sämtliche bauliche Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Lagerflächen o.ä. unzulässig. Die Bepflanzung hat nach den textlich festgesetzten Mindestanforderungen zu erfolgen.

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

7.9 Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel wird festgesetzt, dass bei zusammenhängenden Glasflächen, die ohne Leistenunterteilung größer als 5 m² sind, reflexionsarmes Glas, so genanntes Vogelschutzglas, verwendet werden muss.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 4.000 K zulässig.

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 kommt diesem Belang insofern nach, als dass durch die bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Ausweisung von GE-Flächen und durch die unmittelbare Erweiterung am bestehenden Gewerbestandort, Flächenversiegelungen andernorts vermieden werden können. Durch die bereits bestehende Infrastruktur können Flächen intensiver und effizienter genutzt und damit Flächenversiegelungen im Vergleich zu einer Neuausweisung an anderer Stelle reduziert werden.

8.1 Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Aresing kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Zielen der Regionalplanung zur Förderung der Wirtschaft und zur Stärkung des ländlichen Raums nach. Die Wirtschaft der Gemeinde Aresing, hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und es liegen aktuell zahlreiche konkrete Anfragen für gewerbliche Bauflächen vor. Die Entwicklung am Standort und die Optimierung der Unternehmensstandorte im Nahbereich ist aus ortsplanerischer und wirtschaftlicher Sicht sowie in Bezug auf das Flächensparen zu begrüßen.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt bedarfsorientiert. Der Verwaltung lagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits konkrete Anfragen von ortsansässigen und regionalen Gewerbetreibenden nach gewerblichen Baugrundstücken vor. Allein aus der dem Gemeindegebiet Aresing liegen rund 10 Anfragen mit einem Flächenbedarf von ca. 2,0 ha vor (angefragte Parzellengrößen zwischen 1.500 – 3.500 qm).

Hinzu kommen noch ca. 20 Anfragen weiterer Unternehmen, überwiegend aus dem regionalen Umfeld bzw. aus direkten Nachbargemeinden. Dabei variiert die angefragte Flächengröße für einzelne Bauparzellen von 1.000 m² bis hin zu 25.000 m². Zusammen liegt die Größe der angefragten Flächen bei weiteren 9,0-11,0 ha.

Diese, der Gemeinde vorliegende, Interessensliste zeigt, dass ein akuter Bedarf von insgesamt rund 11,0 - 13,0 ha gewerblicher Bauflächen besteht und allein die Nachfrage von rund 10 Bauwerbern aus der Gemeinde Aresing mit 2,0 ha hoch ist.

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Potenziale der Innenentwicklung, d.h. bestehende unbebaute Gewerbegebietsflächen stehen in der Gemeinde Aresing nicht zur Verfügung.

8.3 Standort- und Planungsalternativen

In der Gemeinde Aresing besteht nur das Gewerbegebiet Süd, das mit der vorliegenden Planung nachfrageorientiert erweitert werden soll. Dabei werden bereits vorhandene verkehrliche Erschließungen genutzt, Synergien zu bestehenden Betrieben geknüpft. Eine Neuausweisung an einem anderen Standort im Gemeindegebiet würde zu einer höheren Flächeninanspruchnahme und zum Wegfall der Synergieeffekte führen und ist daher keine Planungsalternative.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zur Folge hat.

Es werden keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Schwerpunkt- oder Schutzgebiete werden ebenfalls nicht zugewiesen. Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Dem Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen kommt aufgrund des Vorkommens von Bodenbrütern eine besondere Bedeutung zu. Durch geeignete CEF-Maßnahmen kann der Verlust der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen und in gleichwertiger Weise wiederhergestellt werden.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist im Folgenden eingefügt und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand einer im Mai 2021 durchgeführten Ortsbegehung bewertet.

Von der Betrachtung ausgenommen ist die im Bebauungsplan festgesetzte interne Ausgleichsfläche A1, da durch die Nutzungsänderung keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellen, werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die unverändert belassenen Flächen für Verkehrsgrün ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen.

Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan kann eine Reduzierung der Ausgleichsfaktoren erfolgen.

Tab. 1: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung"
Grundlage: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (SIMLU)

Eingriff										
Beeinträchtigungsintensität	Zielzustand	Verseelungsgrad	Fläche (gerundet) [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]				
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild									
Ackerfläche	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)		54.969		0,45 V1, V2, V3	24.736				
Straßenbegleitgrün	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (unterer Wert)	GRZ > 0,35; Typ A	42	Typ A1: 0,3-0,6	0,30	13				
Feldweg			627		0,30	188				
Summe Ausgleichsbedarf [m²]							24.937			
Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors										
V1	Maßnahmen zum Schutz wild lebender Tierarten (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzglas)	Schutzgut Arten, Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB				Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05			
V2	Dauerhafte Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden, alternativ PV-Anlagen	Schutzgut Arten, Lebensräume; Wasser, Klima	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 BayBO				Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05			
V3	Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen	Schutzgut Landschaftsbild, Arten, Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB				Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05			
Ausgleich										
Nachweis Ausgleichsflächen						Fläche (gerundet) [m²]				
A1: Interne Ausgleichsflächen (Teilfl. der Fl.Nr. 691/1, 691/1, 704/17, 705, Gemarkung Aresing)						7.446				
A2: Externe Ausgleichsfläche (Teilfl. der Fl.Nr. 716, Gemarkung Aresing, nach Abzug der Biotopefläche)						12.740				
A3: Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto						4.751				
Summe Ausgleichsumfang [m²]						24.937				
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang [m²]						24.937				
Summe Ausgleichsbedarf [m²]						24.937				
Differenz [m²]						0				

9.3 Nachweis der Ausgleichsflächen

Das Entwicklungsziel, die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sowie die Zuordnung der 7.446 m² großen **internen Ausgleichsfläche A1** sind im Bebauungsplan beschrieben und festgesetzt.

Entwicklungsziel: Blühwiese mit einzelnen Bäumen und Strauchinseln

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung von insgesamt 33 zwei- bis dreireihigen, maximal 7,5 m langen inselartigen Strauchgruppen bestehend aus jeweils mindestens 9 Sträuchern gemäß festgesetzter Pflanzliste
- Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.
- Es muss sich dabei um verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm handeln
- Pflanzung von 40 standortgerechten Laubbäumen (mind. 50% Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzte), mit einem Stammumfang von 14-16 cm.
- Anlage einer Blumenwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaastärke 2 g/m²

Pflegemaßnahmen:

- Die Ausgleichsfläche ist 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. 20% der Wiesenflächen sind als 3-jährige, wechselnde Brache zu belassen und erst danach zu mähen und abzuräumen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Darüber hinaus wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 716, Gemarkung Aresing, eine **externe Ausgleichsfläche A2** mit einer Größe von 12.740 m² dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Das Entwicklungsziel, die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.



Abb. 10: Entwicklungskonzept der externen Ausgleichsfläche A2 auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 716, Gemarkung Aresing (ohne Maßstab)

Entwicklungsziel: Auwald mit extensiv genutzter, artenreicher Wiesenfläche

Herstellungsmaßnahmen:

Auwald angrenzend an Weilach:

- Pflanzung von ca. 890 typischen, heimischen Laubbäumen mit Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestqualität: 50% der Pflanzen: verpflanzter Heister, Höhe 150-200 cm; 50% der Pflanzen: Forstpflanzen, Höhe 80 – 120 cm
- Artenauswahl: Schwarz-Erle, Hängebirke, Faulbaum, Flatterulme, Stieleiche, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Korb-Weide, Silber-Pappel, Schwarz-Pappel

Modellierung von sechs flachen Geländemulden im nördlichen Teilbereich der Fläche durch Abtrag von Oberboden (mit mähbaren Böschungen):

- Tiefe ca. 30 cm; Größe ca. 30 m²
- ca. 1 m umlaufend der flachen Geländemulden hat eine Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunftsregion Nr. 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion", Mischung: 50% Kräuter, 50% Gräser) zu erfolgen.

Pflegemaßnahmen:

- In den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung zulässig (3 Schnitte), um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen und den Bestand für die Schaffung eines artenreichen Bestandes lückiger zu gestalten.
- Ab dem sechsten Jahr darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. und die zweite Mahd nicht nach dem 30.09. erfolgen. Die flachen Geländemulden sind dabei ebenfalls zu mähen.
- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Das Mähgut ist abzufahren.
- Sämtliche Gehölze sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze gem. Artenauswahl in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.
- Der 5 m breite Brachstreifen entlang der Weilach und der Aufforstung ist nur alle 3 Jahre auf einem Drittel der Fläche, beim zweiten Schnitt der Extensivwiese, mit zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft von 4.751 m² wird über das Ökokonto der Gemeinde Aresing gedeckt und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 24.937 m² ist somit kompensiert.

9.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Auftrag der Gemeinde Aresing bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (8. Änderung des Flächennutzungsplans) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die auch den planungsgegenständlichen Bereich umfasst (saP; s. Anlage).

Zwei Reviere der Feldlerche lagen im Bereich der betroffenen Ackerfläche, diese Brutpaare würden bei einer Bebauung des Geländes ihren Lebensraum verlieren.

Als Kompensation für den Lebensraumverlust der Bodenbrüter werden im näheren Umfeld zum Eingriffsort produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen, sog. PIK-Maßnahmen, durchgeführt. Dabei werden auf 2 ha ackerbaulich genutzter Fläche Feldlerchenfenster installiert sowie ein Blühstreifen entwickelt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bleibt dadurch auch weiterhin gewährleistet. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen Bewirtschaftungsvertrag gesichert. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) wurden somit berücksichtigt. Zudem wurden naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und zum Schutz von Insekten durch Anpassung der Außenbeleuchtung. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Feldfreimachung im Offenland vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (bis spätestens Mitte März, ab Mitte August) zu erfolgen hat und Gehölzbeseitigungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen dürfen.

Im gutachterlichen Fazit der saP wird dargelegt, dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen 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.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering, erstellt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung bei (Bericht Nr. 221096 / 3 vom 02.09.2022).

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festzusetzen sind, dass an der angrenzenden maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden können.

Für die Teilflächen GE 1 bis GE 5 des Gewerbegebietes werden daher Emissionskontingente in der Form festgesetzt, dass die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (für WA-Gebiete) an der im Norden bestehenden Wohnbebauung um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Das Gewerbegebiet leistet dort im Sinne der Regelungen der TA Lärm keinen maßgebenden Immissionsbeitrag.

Aufgrund der Geräuschemissionen der ST 2050 werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Beurteilungspegel in Höhe von 65 dB(A) tags nicht überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Nachtzeit ist ohne Relevanz, da innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzungen zulässig sind.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten. Hierbei sind neben den Verkehrsgeräuschen auch weitere Geräuscheinwirkungen z.B. durch Gewerbe zu berücksichtigen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ in der Gemeinde Aresing, sofern die genannten Auflagen zum Immissionsschutz (Festsetzung der Emissionskontingente und passiver Schallschutz) entsprechend berücksichtigt werden.

Dem kommt die Gemeinde Aresing nach, unter Festsetzung 15 – Immissionsschutz - werden daher die entsprechenden Emissionskontingente für die 5 Teilflächen des GE sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

10.2 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Das Plangebiet liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zu zwei kartierten Bodendenkmälern: D-1-7433-0168 „Siedlung Vorgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-1-7433-0157 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Da beide Bodendenkmäler sich durchaus in das Planungsgebiet hinein erstrecken können, sind hier weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im Plangebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

10.3 Klimaschutz

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen, Freihaltung von Schneisen - Ausweisung von Eingrünung-/Ausgleichsflächen und Flächen zur Durchgrünung mit kühlenden Elementen, insbesondere zum Talraum der Weilach hin (Eingrünungs-/Ausgleichsflächen) - Überstellung von Stellplätzen mit klimagerechten und standortangepassten Laubbäumen
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch z.T. verbindliche Dachbegrünung als Retentionsfläche - Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung von Pkw-Stellplätzen - Angepasste Höhenlage der Gebäude
<p>Trockenheit:</p> <p>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Fahrzeugreinigung, Bewässerung etc.) - Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)
<p>Starkwindböen und Stürme:</p> <p>(z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dachform und -neigung zur gut zur Errichtung von Solarmodulen geeignet, Zulässigkeit von aufgeständerten Modulen - Verbindliche Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 20% der Dachflächen
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung:</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung heimischer sowie klimagerechter und standortangepasster Laubgehölze und Dachbegrünung zu CO₂-Bindung - Empfehlung zur Fassadenbegrünung - Lage an ÖPNV-Haltepunkt - Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger

10.4 Bodenschutz

Altlasten, Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.

Für den südlichen Teilbereich des Planungsumgriffs (GE 3-5) liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2015 vor (Crystal Geotechnik GmbH, Utting, Projekt-Nr.: B 151437 vom 30.11.2015).

Bezüglich der Grundwasserverhältnisse wird im Gutachten folgendes aufgeführt:

[...] Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in allen Kleinbohrungen Grundwasser zwischen 2,61 m und 3,50 m unter Geländeoberkante (d.h. zwischen 429,36 mNN und 430,77 mNN) in den tertiären Sanden angetroffen.

Angaben zu den höchsten Grundwasserständen im unmittelbaren Untersuchungsgebiet liegen uns nicht vor. Sofern keine genaueren Erkenntnisse verfügbar sind, ist für die Planungen davon auszugehen, dass im Hochwasserfall zumindest ein um etwa 1,5 m höherer Wasserspiegel, als erkundet, vorliegt. In diesem Zusammenhang ist auch zumindest tendenziell bereits berücksichtigt worden, dass im Herbst des Jahres 2015 vergleichsweise lange Trockenperioden mit wenig Niederschlag vorgeherrscht haben, weshalb zu diesem Zeitpunkt generell vergleichsweise niedrige Grundwasserstände vorlagen. Es wird deshalb auch für die Bauausführung ein Zuschlag auf die erkundeten, vorher beschriebenen Grundwasserstände von 0,50 – 0,75 m für notwendig erachtet.

Der hier näher untersuchte Bereich liegt nach dem Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern weder in einem

Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich (Aue und Nieder-
moore). In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet.
Es ist aber generell mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden (z.B. in
den wenig feinkornhaltigen Kiesen und Sanden) über stauenden Horizonten in allen
Tiefenbereichen bis nahe Geländeoberkante zu rechnen. [...]

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes / Versickerung von Ober-
flächenwasser kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

[...] Zur genaueren Abschätzung der Wasserdurchlässigkeit der tertiären Sande und
Kiese, wurde an sechs Bodenproben die Wasserdurchlässigkeit anhand der Korngrö-
ßenanalysen rechnerisch ermittelt.

Wie der Tabelle (8) zu entnehmen ist, wurde für die mehr oder weniger schluffigen
Sande ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4,6 \times 10^{-6}$ m/s bis $1,7 \times 10^{-4}$ m/s aus den
Kornverteilungskurven abgeleitet. Gemäß Anhang B des Arbeitsblattes DWA-A 138
ist bei einer Ermittlung der Durchlässigkeiten aus Sieblinien ein Korrekturfaktor von
0,2 zu berücksichtigen, wonach sich rechnerisch Bemessungswerte von $k_f \approx 9 \times 10^{-7}$
m/s bis 3×10^{-5} m/s für den Eingang in die Berechnung nach DWA-A 138 ergeben.
Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wird für die mehr oder weniger schluffigen
Sande im versickerungsrelevanten Tiefenbereich über dem erkundeten Grundwas-
serspiegel ein Bemessungs- k_f -Wert im Sinne der DWA-A 138 von max. 1×10^{-5} m/s
empfohlen.

Gemäß dem genannten Arbeitsblatt sind Versickerungen in Lockergesteinen mit
Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s bis $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s mög-
lich. Der vorliegend angegebene, für die Bemessung maßgebliche k_f -Wert für die
mehr oder weniger schluffigen Sande liegt im mittleren bis unteren Bereich und weist
auf eher mäßige Versickerungsbedingungen hin, so dass bei einer evtl. Erstellung
von Versickerungsanlagen hier Überlaufsysteme zu einer geeigneten, jederzeit rück-
staufreien Vorflut in jedem Fall empfohlen werden.

Im Zusammenhang mit dem erkundeten Grundwasserspiegel in 2,6 m bzw. 3,5 m
Tiefe unter Geländeoberkante ist auch zu beachten, dass Sickeranlagen nicht tiefer
als 1,5 m unter GOK angeordnet werden dürfen, um der Forderung des DWA-A 138-
Merkblattes zu genügen, dass Versickerungsanlagen $\geq 1,0$ m über dem mittleren
höchsten Grundwasserstand (welcher hier nicht bekannt ist) anzuordnen sind. Insbe-
sondere auch aufgrund der hohen Grundwasserstände wird hier eine enge
Abstimmung hinsichtlich der Situierung von Versickerungsanlagen mit den Wasser-
wirtschaftsbehörden erforderlich. Die Vorgabe, die Sickeranlagen möglichst nicht tief
unter Geländeoberkante einbinden zu lassen, steht jedoch in guter Übereinstimmung
mit den Untergrundverhältnissen, da bereits relativ oberflächennah die für die Versi-
ckerung noch geeigneten Bodenschichten angetroffen wurden. Dennoch ist bei der
Ausführung darauf zu achten, dass jeweils ein gesicherter, hydraulischer Anschluss
an die besser durchlässigen, tertiären Sedimente erfolgt. Bindigere, oberflächennah
teilweise noch anstehende, tertiäre Schichten (z.B. SDB 6 zwischen 0,3 m und 0,8 m
unter GOK als schwach kiesige, schluffige Sande) sind mittels der Versickerungsan-
lagen zwingend zu durchteufen, um die darunter anstehenden, deutlich besser
durchlässigen Schichten hydraulisch zu erschließen.

In der Summe ist deshalb für das Gewerbegebiet Süd in Aresing davon auszugehen, dass für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser mittlere bis tendenziell ungünstige Verhältnisse vorliegen, eine Versickerung von Oberflächenwasser im untersuchten Gewerbegebiet allerdings relativ oberflächennah möglich ist, was hinsichtlich der wirtschaftlichen Aufwendungen als günstig eingestuft werden kann. Grundsätzlich ist jedoch bei der Anlage von Versickerungselementen besonders darauf zu achten, dass kein ungünstiger Einfluss auf evtl. unterkellerte Bauwerke gegeben ist bzw. müssen entsprechend unterkellerte

Bauwerke hier dann vollständig wasserdicht ausgebildet sein, was jedoch unter Berücksichtigung der erkundeten Grundwasserverhältnisse einschließlich der zu erwartenden Schwankungsbereiche generell zu empfehlen ist.

Die Einleitung anfallender, nicht schädlich verunreinigter Oberflächenwässer in den Untergrund ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen und muss genehmigt werden. [...]

10.5 Hochwasserschutz

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Das Plangebiet liegt jedoch am Rand, aber außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Weilach. Der 100-jährliche Hochwasserstand der Weilach liegt hierzwischen 429,26 m ü. NN und 429,85 m ü. NN (DHHN12).

In nördlichen, tiefst gelegenen Teil des Plangebiets (nördliche Bereiche der Parzellen 3 und 4) liegen die natürlichen Geländehöhen bei über 430,00 m ü. NN. Es ist geplant, die neue Erschließungsstraße zwischen diesen Parzellen mit Deckenhöhen von ca. 430,40 – 431,00 m ü. NN zu errichten, so dass - bezogen auf die Straßenhöhen - von einem ausreichenden Freibord in diesem Bereich zu auszugehen ist.

Unter Festsetzung 3.4 wird grundsätzlich festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn, liegen darf. Im Sinne der langfristigen Sicherung der Gebäude vor Überschwemmungen wird zusätzlich eine Mindesthöhe des EG-Rohfußbodens auf 430,35 m ü. NN gesetzt.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

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

Wasserschutzgebiete werden durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd nicht berührt.

11.2 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.

Das bestehende Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung dem weiterführenden Mischwasserkanal in der Sonnenhamer Straße zugeleitet.

Das geplante Baugebiet ist in der damaligen Gesamtentwässerungsplanung der Gemeinde Aresing nicht enthalten, kann jedoch auf Grund der Reserven des o. g. Einleitkontingents an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung für die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd wurde ein Konzept zur Abwasserentsorgung für die Erweiterungsflächen erstellt und weiter mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

Dieses sieht vor, das anfallende Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation anschließen und der kommunalen Kläranlage der Stadt Schrobenhausen zuzuleiten.

Ein Anschluss von Hausdränagen an den Schmutzwasserkanal wird ausgeschlossen.

11.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser aus den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Am Weilachfeld“ wird in einer Sickermulde, westlich des gemeindlichen Bauhofs (Fl.Nr. 707) versickert, das Niederschlagswasser der bestehenden Gewerbeflächen wird jeweils vollständig auf den eigenen Grundstücksflächen versickert.

Es ist für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser aus den Straßenflächen über einen Regenwasserkanal in ein neues Sickerbecken (im Bereich des bestehenden Sickerbeckens) einzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ist auf diesen zu versickern. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten ist dies im südlichen Bereich der 1. Erweiterung des Gewerbegebiets Süd oberflächennah möglich sein, generell liegen jedoch insgesamt eher mittlere bis tendenziell ungünstige Verhältnisse für die Niederschlagswasserversickerung vor, so dass entsprechende Maßnahmen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken erforderlich werden. Von den privaten Versickerungsanlagen sind Notüberläufe in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen. Mit den Genehmigungsunterlagen von Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, u.a. auch mit Angaben zu Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen.

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

Es wird ferner darauf hingewiesen das, sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen

zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen zu beteiligen ist.

12 Flächenbilanz

12.1 Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		75.500 m ²
1.	Gewerbegebiet (GE)	50.100 m²
2.	Verkehrsflächen (davon rund 6.400 m ² Bestandsflächen im Bereich St 2050 und Weilachfeld) <i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün</i> <i>davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</i> <i>davon öffentlich gewidmeter Feldweg</i>	16.000 m² <i>13.000 m²</i> <i>1.100 m²</i> <i>1.900 m²</i>
3.	Öffentliche Grünflächen <i>davon Ausgleichsfläche A1</i>	9.400 m² <i>7.450 m²</i>

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird auf die große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Aresing reagiert. Aktuell liegen der Verwaltung zahlreiche konkrete Anfragen von Bauwerbern vor, weshalb nach Fertigstellung der Erschließung und Vergabe der Bauparzellen mit einer zügigen Bebauung des Plangebiets auszugehen ist.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten eine Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und dienen zudem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. Durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Natur und Umwelt kompensiert werden.

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