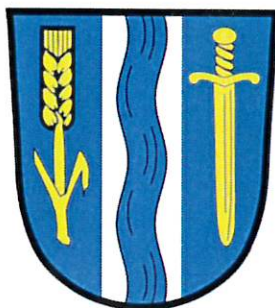


Gemeinde Aresing

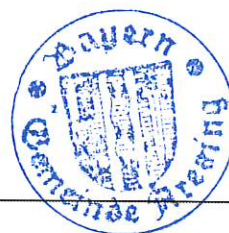
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



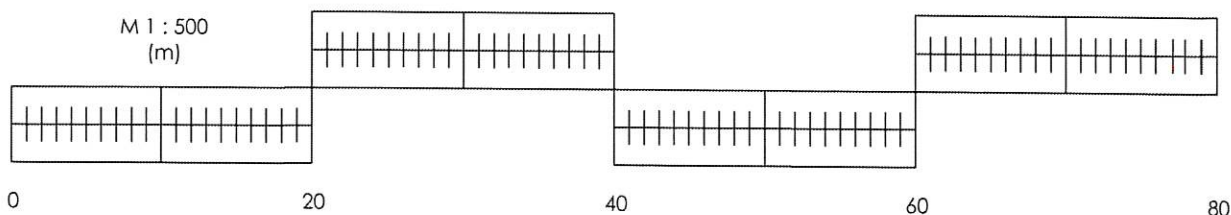
Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a"

Fassung vom 10.06.2024


1. Bürgermeister, Herr Klaus Angermeier



Siegel



JOSEF TREMEL
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



PLANUNG - BERATUNG - ÜBERWACHUNG

Pröllstraße 19 - 86157 Augsburg -
Tel. 0821/24643-60 - Fax 0821/24643-89

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Aresing hat am 05.02.2024 beschlossen, die Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" in Aresing aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.02.2024 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 19.03.2024 in der Zeit vom 28.03.2024 bis 30.04.2024 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 21.03.2024 fand in der Zeit vom 28.03.2024 bis 30.04.2024 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 10.06.2024 behandelt und abgewogen.

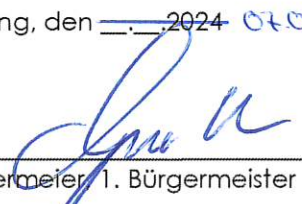
Satzungsbeschluss

Die Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 10.06.2024 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am 07.01.2025 2024 ausgefertigt.

Aresing, den 07.01.2025 2024


Angermeier, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung

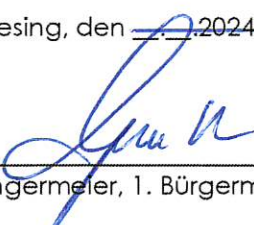
Der Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" wurde am 08.01.2025 2024 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Einbeziehungssatzung mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann.

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

Aresing, den 08.01.2025 2024


Angermeier, 1. Bürgermeister



Zeichenerklärung:

A) Für die Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 0,35 Grundflächenzahl - höchstzulässige
 0,5 Geschößflächenzahl - höchstzulässige

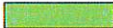
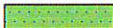
2. Bauweise

-  nur Einzelhäuser zulässig
 offene Bauweise
SD 15-25°/35-45° Satteldach mit zulässiger Dachneigung
 maximal zwei Vollgeschoße
 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

-  Einfahrtsbereich
 Sichtdreieck

4. Grünordnung

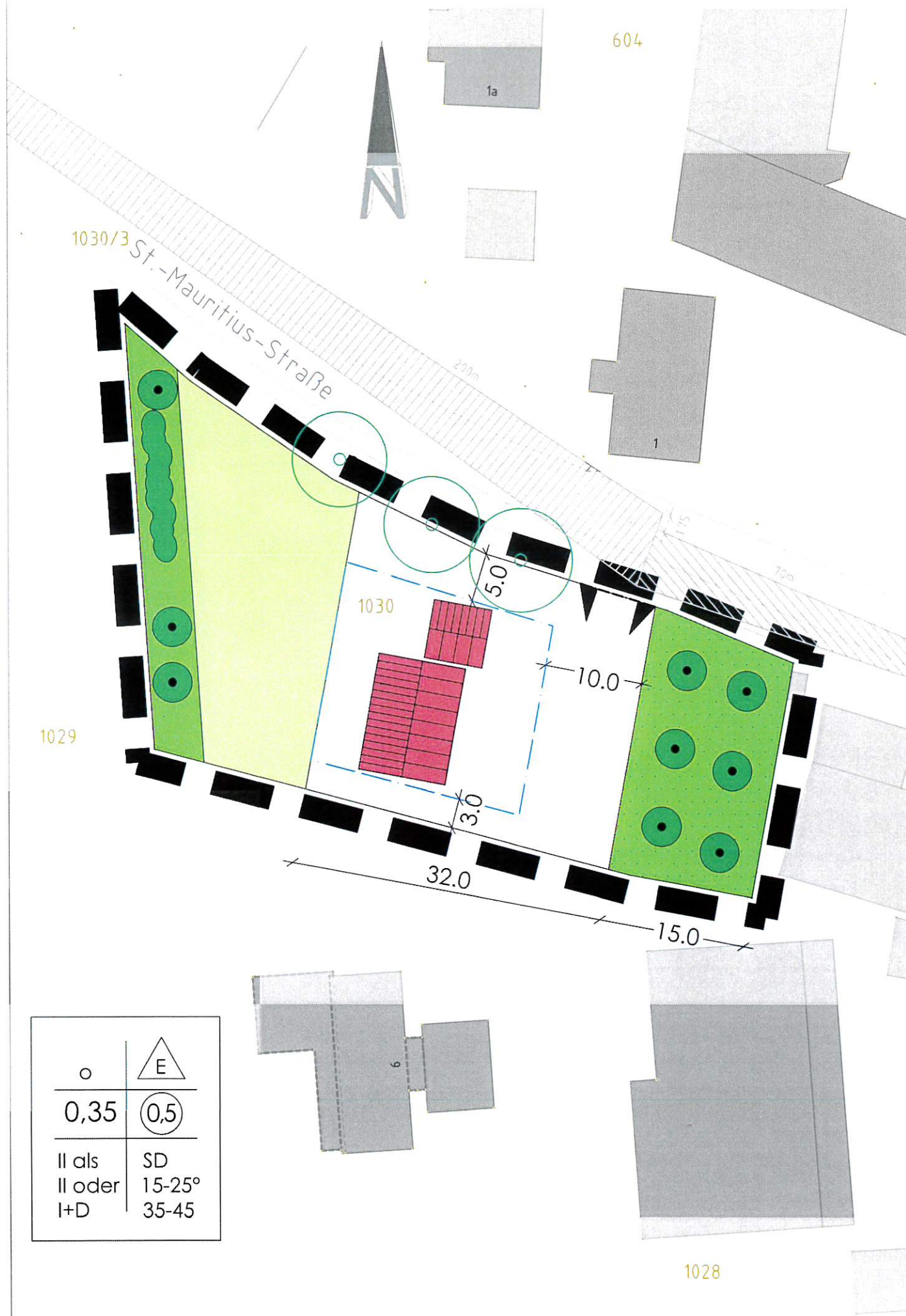
-  private Grünfläche
 private Grünfläche mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)
 private Grünfläche mit Pflanzbindung (Obstwiese)
 Baum zu pflanzen
 Sträucher zu pflanzen

5 Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

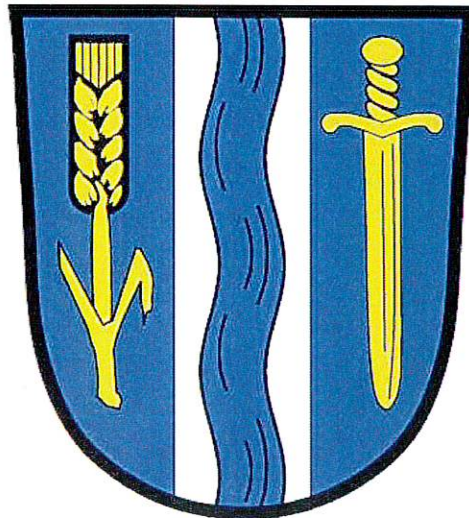
B) Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

-  Flurstücksgrenze
 Flurnummer
 bestehendes Haupt-/ Nebengebäude
 vorgeschlagene Gebäudestellung
 Bemaßung in Meter
 Bestandsbäume



o	
0,35	(0,5)
II als	SD
II oder	15-25°
I+D	35-45

GEMEINDE ARESING



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
ST.-MAURITIUS-STRASSE 2A
OT AUTENZELL**

TEXTTEIL

Aresing/Augsburg, Fassung vom 10.06.2024

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG

zur Einbeziehung der Flurnummer 1030 Gemarkung Rettenbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Autenzell der Gemeinde Aresing unter der Bezeichnung "St.-Mauritius-Straße 2a"

1. Geltungsbereich

Die Flurnr. 1030 Gemarkung Rettenbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Autenzell gemäß dem in der Planzeichnung (M 1:500) ersichtlichen Geltungsbereich einbezogen.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den §§ 3 und 4 dieser Satzung.

3. Festsetzungen zur Bebauung

Es wird die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieses Baufeldes zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünflächen (privater Grünflächen mit Pflanzbindung) und nicht innerhalb des Wurzelbereichs der Bestandsbäume an der Nordseite des Grundstücks.

Es gelten die Abstandsflächen lt. aktueller Fassung der Bayerischen Bauordnung vorrangig vor den Baugrenzen.

Folgende bauliche Festsetzungen sind einzuhalten:

Bauliche Nutzung/ Bauweise:

Einzelhaus, offene Bauweise, max. 2 Wohnungen

II (max.) maximal 2 Geschoße zulässig

- als Erdgeschoß mit Obergeschoß

Satteldach, Dachneigung 15°-25°, Wandhöhe max. 6,50m

- als Erdgeschoß mit Dachgeschoß

Satteldach, Dachneigung 35°-45°, Wandhöhe max. 4,20m

Grund-/Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) max.: GRZ = 0,35 GFZ = 0,5

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

OK RFB EG maximal 30cm über OK natürliches Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.

(OK Oberkante, RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben, EG Erdgeschoß)

4. Eingrünung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Sonstiges zur Grünordnung

Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Obstwiese)

Die östlichen Rand der Baufläche gelegene Fläche soll als Puffer vor Einwir-

kungen aus den benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht überbaut werden und wird deshalb als private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine Obstwiese als dauerhafte Gartennutzung zu entwickeln.

Es sind regionaltypische Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität Halb- oder Hochstamm, StU 10-12 cm, Sortenauswahl entsprechend den Streuobst-Sortenlisten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, zu pflanzen.

Siehe unter: www.neuburg-schrobenhausen.de/gartengestaltung

- Streuobst Sortenliste Apfel
- Streuobst Sortenliste Birne
- Streuobst Sortenliste Zwetschge

Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)

Zur angemessenen Einbindung des Baugrundstückes in die Umgebung ist am Übergang zur freien Landschaft eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5x1,5m
- eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Formschnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig, die Ortsrandeingrünung nur mit folgenden Gehölzen zulässig, die als gebietseigen zertifiziert sein müssen. Das Zertifikat ist der UNB vorzulegen.

Pflanzliste 1 - Bäume für private Ortsrandeingrünung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv,, m.Db., StU 12-14 cm

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • Acer campestre 'Elsrijk' | - Feld-Ahorn 'Elsrijk' |
| • Amelanchier arborea 'Robin Hill' | - Baum-Felsenbirne |
| • Carpinus betulus 'Fastigiata' | - Säulen-Hainbuche' |
| • Corylus columna | - Türkische Baumhasel |
| • Juglans regia | - Walnuss |
| • Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' | - Amberbaum 'Worplesdon' |
| • Malus tschonoskii | - Scharlach-Apfel |
| • Prunus avium 'Plena' | - Gefülltblühende Vogel-Kirsche |
| • Prunus padus 'Schloss Tiefurt I | - Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt' |
| • Sorbus aria 'Magnifica' | - Mehlbeere 'Magnifica' |
| • Sorbus aucuparia 'Edulis' | - Essbare Eberesche |
| • Sorbus intermedia 'Brouwers' | - Schwedische Elsbeere |
| • Tilia cordata 'Greenspire' | - Winter-Linde 'Greenspire' |
| • Tilia cordata 'Rancho' | - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho' |

Pflanzliste 2 - Sträucher für private Ortsrandeingrünung

Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| • Amelanchier ovalis | - Gewöhnliche Felsenbirne |
| • Amelanchier lamarckii | - Kupfer-Felsenbirne |
| • Berberis vulgaris | - Gewöhnliche Berberitze |
| • Cornus alba 'Sibirica' | - Weißer Hartriegel 'Sibirica' |
| • Cornus mas | - Kornelkirsche |
| • Corylus avellana | - Gewöhnliche Haselnuss |
| • Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| • Deutzia x magnifica | - Hoher Maiblumenstrauch |
| • Ligustrum vulgare | - Gewöhnlicher Liguster |
| • Philadelphus coronarius | - Europäischer Pfeifenstrauch |
| • Prunus spinosa | - Schlehe |
| • Ribes sanguineum 'Atrorubens' | - Blut-Johannisbeere |

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| • Rosa canina | - Hunds-Rose |
| • Rosa multiflora | - Vielblütige Rose |
| • Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |
| • Salix caprea 'Mas' | - Kätzchen-Weide |
| • Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| • Spiraea x vanhouttei | - Pracht-Spiere |
| • Syringa vulgaris in Sorten | - Gewöhnlicher Flieder |
| • Viburnum x bodnantense 'Dawn' | - Bodnant-Winterschneeball 'Dawn' |
| • Viburnum 'Pragense' | - Prager Schneeball |

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Auf Grundlage einer auszugleichenden Fläche von 430m² und eines in Ansatz gebrachten Kompensationsfaktors von 0,3 errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 130m².

Die Ausgleichsfläche wird über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes durch den Antragsteller abgegolten.

Der entsprechende Vertrag ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

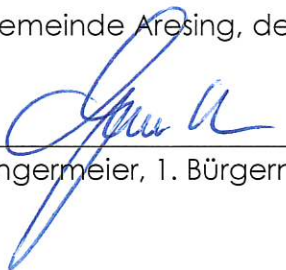
Sonstiges

- Befestigte Flächen sind zu minimieren und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst über belebte Bodenzonen dem Untergrund zuzuführen.
- Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5. Inkrafttreten

Der Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aresing, den 08.01.2025


Angermeier, 1. Bürgermeister



Hinweise**Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

Naturschutzschutz - Vogelschlag

Es wird darauf hingewiesen, dass das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden ist. Zu dessen Verringerung wird auf die Berücksichtigung und erforderlichenfalls Umsetzung entsprechender Maßnahmen bei der Gebäudeplanung und -ausführung hingewiesen (siehe hierzu Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

Naturschutzschutz - Lichtverschmutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden ist. Hilfreiche Informationen stellt z.B. das Biosphärenreservat Rhön als PDF-Download zur Verfügung.

Naturschutzschutz - Baumbestand

Entlang der St.-Mauritius-Straße befindet sich ein zu erhaltender Baumbestand, der nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen ist.

Diese sind im Rahmen der Eingabeplanung lagegenau aufzunehmen und zu verzeichnen.

Zum Schutz des Wurzelraums ist die Baumscheibe unter dem Kronenbereich von jeglicher Bebauung und jeglichen Grabarbeiten freizuhalten. Während der gesamten Bauzeit sind Baumschutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 (ortsfester Baumschutzzaun im Abstand von 1,5 m um Kronentraufbereich zur Verhinderung des Befahrens und der Lagerung von Baustoffen auf dem Wurzelbereich) einzuhalten.

Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind lt. derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Alttablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die behördlicherseits vorgegebenen Maßnahmen zu beachten.

Wasserwirtschaft

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern (DWA-Merkblatt M 153).

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die jeweiligen aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu wird hin-

gewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Denkmalschutz

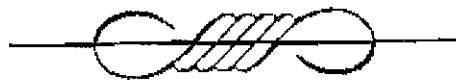
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Abfallentsorgung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllgefäße an der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen sind.

Anbauverbotszone

Entlang der Kreisstraße gilt eine Anbauverbotszone von 15m ab befestigtem Fahrbahnrand. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantrages eine Befreiung von der Anbauverbotszone durch die Fachbehörde zu prüfen ist.



Verfahrensvermerke**Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat von Aresing hat am 05.02.2024 beschlossen, die Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" in Aresing im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.02.2024 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 19.03.2024 in der Zeit vom ~~20.03.2024~~ ^{18.03.24} bis ~~02.05.2024~~ ^{30.04.2024} öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 21.03.2024 fand in der Zeit vom 28.03.2024 bis 30.04.2024 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 10.06.2024 behandelt und abgewogen.

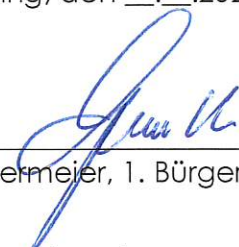
Satzungsbeschluß

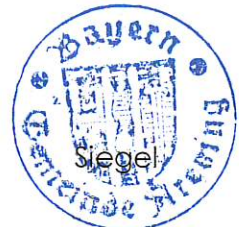
Die Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am ~~10.06.2024~~ als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am ~~___~~.2024 ausgefertigt.

Aresing, den ~~___~~.2024 ^{07.01.2025}


Angermeier, I. Bürgermeister

**Bekanntmachung**

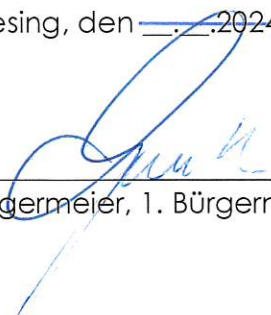
Die Einbeziehungssatzung "St.-Mauritius-Straße 2a" wurde am ~~08.01.2024~~ ²⁰²⁵ bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Einbeziehungssatzung mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann.

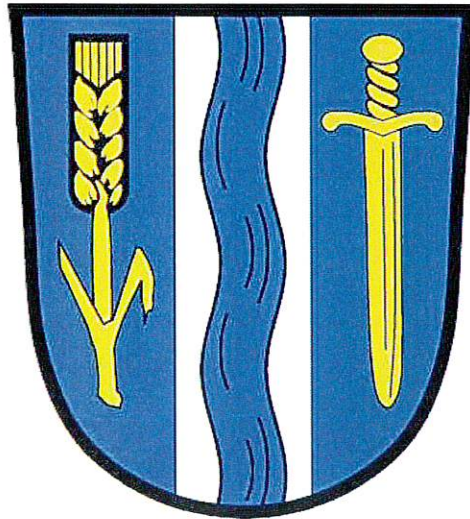
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Aresing, den ~~___~~.2024 ^{09.01.2025}


Angermeier, I. Bürgermeister



GEMEINDE ARESING



EINBEZIEHUNGSSATZUNG ST.-MAURITIUS-STRASSE 2A

BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom ^{10.06.2024}~~05.02.2024~~

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für die Landwirtschaft aus, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird, wird der Erlass der Einbeziehungssatzung gemäß der Vorgaben des §13 BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Areal liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Autenzell der Gemeinde Aresing, südlich der St.-Mauritius-Straße. Nach Norden, Osten und Süden befindet sich der bauliche Bestand der Ortslage von Autenzell mit dorftypischer Nutzungsmischung, westlich grenzt die freie Landschaft an. Auf der überplanten Parzelle befindet sich kein baulicher Bestand.

Fläche

Das gesamte Flurstück (=Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 2.020m², davon werden rund 900m² als Bauparzelle definiert und als in den bebauten Ortsteil einbezogene Fläche angesetzt. Innerhalb derselben soll eine überbaubare Fläche von ca. 430m² entstehen. Außerdem werden private Grünflächen festgesetzt, z.B. als Obstwiese und Ortsrandeingrünung; der Rest verbleibt als Gartenfläche.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt von der St.-Mauritius-Straße her an der topographisch günstigsten Stelle im Bereich einer schon vorhandenen Gehwegabsenkung. Darüber erfolgt auch die Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der St.-Mauritius-Straße. Die Ver- und Entsorgung sind somit gesichert.

Gebäude und Gestaltung

Ziel dieser Planung ist es, dem Eigentümer die Errichtung eines Wohnhauses in zeitgemäßer Bauweise zu ermöglichen. Mit der Neubebauung erfolgt eine Abrundung der bislang einseitigen (nördlichen) Bebauung an der an der St.-Mauritius-Straße auf deren Südseite, was den Ortsrand in diesem Bereich maßvoll ergänzt. Die Festsetzungen für Gebäude und Erhalt des Grünbestandes an der straßenbegleitenden Böschung sichern das Ortsbild.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als bisherige private Wiesenfläche nur geringfügigen Grünbestand ohne besondere Wertigkeit auf. Der Baumbestand an der St.-Mauritius-Straße wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert und ein entsprechender Abstand gehalten.

Eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft ist festgesetzt.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung und möglichst geringe Versiegelung eingebracht.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Aresing umfasst die Überplanung und Einbeziehung einer bisherigen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Geltungsbereich umfasst dabei das gesamte betroffene Flurstück.

Ziel ist es, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohnge-

bäudes zur eigenen Nutzung zu ermöglichen und vorhandene Erschließungseinrichtungen zu nutzen.

4. Städtebauliches Konzept

Der ländlichen Struktur und Ortslage angemessen, werden Nutzung und Bauweise auf der einbezogenen Fläche auf ein Einzelhaus beschränkt und die Geschößigkeit auf maximal 2 Vollgeschoße begrenzt. Eine vorgeschriebene Ortsrandeingrünung sorgt für die Einbindung des gesamten Arealen in die Landschaft.

Für die Positionierung des Baufensters wurde ein Standort innerhalb des Gesamtgrundstückes gewählt, der vom angrenzenden Gebäudebestand etwas abgerückt ist. Der Standortwahl liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Zufahrtssituation / Topographie**
Die Böschung entlang der St.-Mauritius-Straße ermöglicht nur an der vorgesehenen Stelle eine sinnvolle Zufahrt und Erschließung des Grundstückes. Eingriffe in die Böschung für alternative Zufahrten sind wirtschaftlich und topographisch nicht sinnvoll. Topographisch bildet sich hier ein Plateau aus, auf dem die Gebäude zu stehen kommen.
- **Abstände zu emittierenden Beständen**
Unmittelbar östlich der Fläche befindet sich ein (genehmigtes) gewerbliches Betriebsgebäude. Durch ein Abrücken davon soll das Einwirken möglicher Emissionen aus der gewerblichen Nutzung auf das Wohnhaus vermieden werden wie auch eventuelle Einschränkungen durch die Wohnnutzung für das angrenzende Gewerbe.
Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit entsprechendem Gebäudebestand, auch hierzu soll mit gleicher Begründung ein Abstand eingehalten werden.
- **gegenüberliegender baulicher Bestand**
Die geplante neue Bebauung nimmt in etwa die äußere Kante der gegenüberliegenden Bebauung auf (Hs.Nr. 1a).
- **Denkmalschutz**
Der östlichste Teil des Planbereiches befindet sich in der Umgrenzung des historischen Ortskernes von Autenzell. Es ist nicht auszuschließen, daß hier Bodendenkmäler auftreten können; daher soll dieser Bereich nicht überbaut werden.

Zur Sicherung der Fläche zwischen Bestand und Baufläche wird hier eine Obstwiese festgesetzt, wie sie früher hier schon vorhanden gewesen sein soll. Diese angelegte Grünstruktur soll das Bauvorhaben an den gewachsenen Ort anbinden, indem sie ein historisches dorftypisches Element wieder aufnimmt.

5. Grünordnung

Bestand

Das neu überbaubare Areal ist derzeit eine privat genutzte Wiesenfläche ohne wertvollen Grünbestand. Die Eingriffsschwere ist gering (GRZ max. 0,35), die Einstufung entspricht daher dem Typ B, Kategorie I. Für die Überplanung wird von einer überbaubaren Fläche von max. ca. 430m² ausgegangen.

Ausgleichsregelung

Kompensationskonzept

Überbaubare = auszugleichende Fläche: 430m²

sonstige Flächennutzungen:

priv. Grünfläche 990m² (ges. Gartenfläche)priv. Grünfläche 390m² (Obstwiese)Ortsrandeingrünung 210m²gesamter Geltungsbereich Fl.Nr. 1030: 2.020m²**Kompensationsfaktor**

- geringe Dichte (GRZ max. 0,35)
- Typ B Kat. I Ackerfläche und Intensivgrünland, Faktor von 0,2 bis 0,5

Gewählter Faktor: 0,30 als niedriger Wert; allein durch die Anlage einer privaten Grünfläche = Gartenfläche sowie einer Obstwiese erfährt die Fläche eine Aufwertung, außerdem werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- bedarfsgerechte Bauweise -> keine unnötige Verdichtung
- Minimierung versiegelter Flächen, versickerungsfähige Beläge

Kompensationsbedarf $430\text{m}^2 \times 0,30 = 130\text{m}^2$ (gerundet)

Die Ausgleichsfläche wird über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes durch den Antragsteller abgegolten.

Der entsprechende Vertrag ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Anpflanzungen

Für die Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (ABGB), Art. 48, eingehalten werden.

Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung angrenzender Flächen durch die Nutzer auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

6. Denkmalschutz

Im Nahbereich des Planungsgebietes befinden sich lt. Denkmalatlas Bayern keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Der östlichste Teil des Planbereiches befindet sich im historischen Ortskern des urkundlich erstmals 1140 erwähnten Ortes Autenzell. Die hochmittelalterliche Siedlungsstruktur mit den rund um die Kirche gruppierten Höfen ist in Autenzell bis heute erkennbar. Daher sind im östlichen Bereich der Fl.Nr. 1030 Bodendenkmäler zu vermuten.

7. Hinweise zum Verfahren nach 13 BauGB

Das Planungsziel ist die Regelung der städtebaulichen Entwicklung auf der überplanten Fläche unter dem Aspekt, dem Eigentümer der Grundstücksfläche die Errichtung eines Wohnhauses zu eigenen Wohnzwecken zu ermöglichen. Wirtschaftliche Bauweise und Nutzung örtlicher Potenziale sind dabei Voraussetzungen.

Da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der

Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet (§10a Abs.1 BauGB).

8. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der St.-Mauritius-Straße.

9. Flächenübersicht

(Angaben in m²-ca. lt. Einbeziehungssatzungszeichnung)

gesamter Geltungsbereich Fl.Nr. 1030:	2.020m ²
Einbeziehungsfläche	überbaubar 430m ²
	priv. Grünfläche 990m ² (ges. Gartenfläche)
	priv. Grünfläche 390m ² (Obstwiese)
	Ortsrandeingrünung 210m ²

10. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Baufläche lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

