



## **GEMEINDE ARESING**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“  
- 1. Änderung**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 15.12.2025

Projekt-Nr.: 3031.072

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Aresing**

St.-Martin-Straße 16

86561 Aresing

Telefon: 08252 91044-50

Fax: 08252 6404

E-Mail: [gemeinde@aresing.de](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung .....	4
2	Bauleitplanung .....	4
3	Beschreibung des Plangebiets .....	5
3.1	Lage .....	5
3.2	Erschließung .....	5
3.3	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
4.2	Regionalplan .....	8
4.3	Flächennutzungsplan .....	10
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	10
5	Ziele und Zwecke der Planung .....	13
6	Planerisches Konzept.....	13
7	Festsetzungen.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	15
7.3	Baugrenzen, Abstandsflächen .....	15
7.4	Garagen und Nebenanlagen .....	16
7.5	Gestalterische Festsetzungen .....	16
7.5.1	Dächer.....	16
7.5.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	17
7.5.3	Photovoltaikanlagen .....	17
7.5.4	Gebäudegestaltung .....	17
7.5.5	Werbeanlagen .....	18
7.5.6	Einfriedungen .....	18
7.6	Geländeveränderungen .....	18
7.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
7.8	Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen .....	20
7.9	Immissionsschutz .....	20
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	20
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	21
10	Weitere fachliche Belange.....	21
10.1	Immissionsschutz .....	21
10.2	Hochwasserschutz .....	22
10.3	Denkmalschutz.....	23
10.4	Klimaschutz.....	23

10.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	25
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	25
11.1	Wasserversorgung .....	25
11.2	Abwasserentsorgung.....	25
11.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	25
11.4	Abfallentsorgung .....	26
12	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	26

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbildübersicht – Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Datenbezug Oktober 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balkenlinie), ohne Maßstab.....	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	9
Abb. 3:	Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing i.d.F. vom 13.09.2021, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab .....	10
Abb. 4:	Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung (pink hinterlegt) und den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Süd" (türkis hinterlegt) und "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung, ohne Maßstab.....	11
Abb. 5:	Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ i.d.F. vom 10.10.2011, ohne Maßstab .....	12
Abb. 6:	Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ i.d.F. vom 22.05.2023, ohne Maßstab .....	13
Abb. 7:	Auszug aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Umweltatlases des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Abruf Oktober 20205, ohne Maßstab.....	22

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	23
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	24

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, IB Greiner, Nr. 221096 / 5 vom 02.09.2025
-----------	--

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aresing hat am 20.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ – 1. Änderung beschlossen.

Anlass der Planung ist der Antrag eines im bestehenden Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Süd“ auf der Flur-Nr. 704/13 ansässigen Gewerbebetriebs auf Erweiterung seines Betriebs auf das westlich angrenzende Flurstück 705/2, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ befindet.

Der Grundstückseigentümer hat in diesem Zusammenhang die Überarbeitung der rechtskräftigen Bauleitplanung beantragt, um entgegen den derzeit gültigen Festsetzungen, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Bestandsbetrieb zu schaffen.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung" - 1. Änderung ersetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Süd" in der Fassung vom 10.10.2011 rechtskräftig durch Bekanntmachung am 30.07.2012 und "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung" in der Fassung vom 22.05.2023, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 27.06.2023 innerhalb seines Geltungsbereichs zur Gänze.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Bauleitpläne nicht berührt werden.

Es werden im Wesentlichen die in beiden Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen angepasst und verschmolzen und die bislang an der Westgrenze der Fl.Nr. 704/13 festgesetzte Ortsrandeingrünung nach Westen aufgehoben. Diese Änderungen haben jedoch keine wesentlichen städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Auswirkungen, da durch die inzwischen erfolgte Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen dort kein nach außen hin wirksamer Ortsrand mehr besteht. Die Änderung der Baugrenzen treten städtebaulich nicht in Erscheinung, da die Abstände zu den angrenzenden Erschließungsstraßen beibehalten werden. Damit bleiben städtebauliche Linien und Fluchten sowie die gestalterisch bedeutsamen Freiräume (z. B. Freihaltebereiche vor Gebäuden, Sichtbeziehungen im öffentlichen Raum) erhalten. Negative Auswirkungen wie eine mögliche bedrängende Wirkung der Bebauung werden weiterhin vermieden. Die Grundzüge der Planung sind daher nach Auffassung der Gemeinde Aresing nicht berührt, die städtebauliche Ordnung bleibt weiterhin gewährleistet.

Die Änderung der Baugrenzen betrifft keine angrenzenden privaten Grundstücke. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben weiterhin uneingeschränkt gültig. Ebenso bleiben die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung und zur gestalterischen Rahmung an den Grundstücksgrenzen gegenüber Nachbargrundstücken erhalten.

Festsetzungen, die als grundsätzliche Planungsziele zu bewerten sind, wie etwa die Art und das Maß der baulichen Nutzung, bleiben durch die 1. Änderung unverändert.

Auch die Erschließungssituation sowie die allgemeinen städtebaulichen Strukturen des Plangebiets werden durch die Änderung nicht berührt.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

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

#### **3.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich der Ortslage Aresing, westlich der Staatsstraße St2050 im Gewerbegebiet Aresing Süd. Es umfasst die Flurstücke Nr. 704/13 und 705/2 der Gemarkung Aresing und ist rund 0,4 ha groß.

Es liegt unmittelbar südlich des gemeindlichen Bauhofs, im Westen und Südwesten grenzen die bislang noch un bebauten Gewerbegrundstücke des Gewerbegebiets Süd – 1. Erweiterung, im Osten sowie im Südosten die Bestandsbebauung des Gewerbegebiets Süd an.

#### **3.2 Erschließung**

Aresing liegt östlich der Bundesstraße 300 zwischen den Autobahnen A8 München-Stuttgart mit der Anschlussstelle Dasing und der A9 München-Berlin mit der Anschlussstelle Langenbruck bzw. Pfaffenhofen. Und ist über die Staatsstraße St2050 an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Fa. Bauer“, welche von der Regionalbuslinie 9159 bedient wird. Diese verkehrt auf der Strecke zwischen Petershausen und Schrobenhausen über Gerolsbach und Jetzendorf. Über die Bahnhöfe in Schrobenhausen und Petershausen besteht somit eine Anbindung an

den regionalen Schienenverkehr. Dadurch sind unter anderem die Städte Ingolstadt, Augsburg sowie die Landeshauptstadt München erreichbar.

Das Plangebiet ist von Norden und von Osten über die Erschließungsstraße „Am Weilachfeld“, im Westen über die Erschließungsstraße „Am Bauhof“ erschlossen. Diese binden das Plangebiet in ca. 50 m Entfernung im Osten direkt an die Staatsstraße 2050 sowie an den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg und damit an das Radwegenetz des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen an. Die nördlich gelegene Ortsmitte von Aresing ist fußläufig in 10 Minuten, mit dem Fahrrad in etwa fünf Minuten erreichbar. Die Stadt Schrobenhausen sowie die Gemeinde Gerolsbach können mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten erreicht werden.

### 3.3 Beschaffenheit

Die Fl.Nr. 704/13 wird derzeit bereits zu gewerblichen Zwecken durch das Betriebsgebäude (Lagerhalle mit Werkstatt) eines metallverarbeitenden Betriebs sowie als Lagerfläche für Holz genutzt. Das Gebäude wurde mit einem Satteldach ausgeführt. Das Flurstück ist entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ entlang der nördlichen, östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze unter Aussparung der Zufahrten begrünt. Der westliche Bereich des Plangebiets (Fl.Nr. 705/2) wird derzeit bereits als Lagerfläche genutzt, bauliche Anlagen sind im Bestand noch nicht vorhanden.



Abb. 1: Luftbildübersicht – Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Datenbezug Oktober 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 430 m ü. NHN m ü. NHN und steigt nach Süden leicht auf ca. 431 m ü. NHN an.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) nennt zur Anpassung an den Klimawandel folgenden zu beachtenden Grundsatz.

1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Die Gemeinde Aresing ist in der Strukturkarte LEP 2023 im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G). Hierzu sollen:

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. [...]
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]

Zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung nennt das LEP 2023 folgendes Ziel:

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt wird folgender Grundsatz zur Wettbewerbsfähigkeit genannt:

- 1.4.1 (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
  - das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

Das Gemeindegebiet von Aresing ist in der Karte 1 Raumstruktur als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 40 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Schrobenhausen ist rund 6 km entfernt.

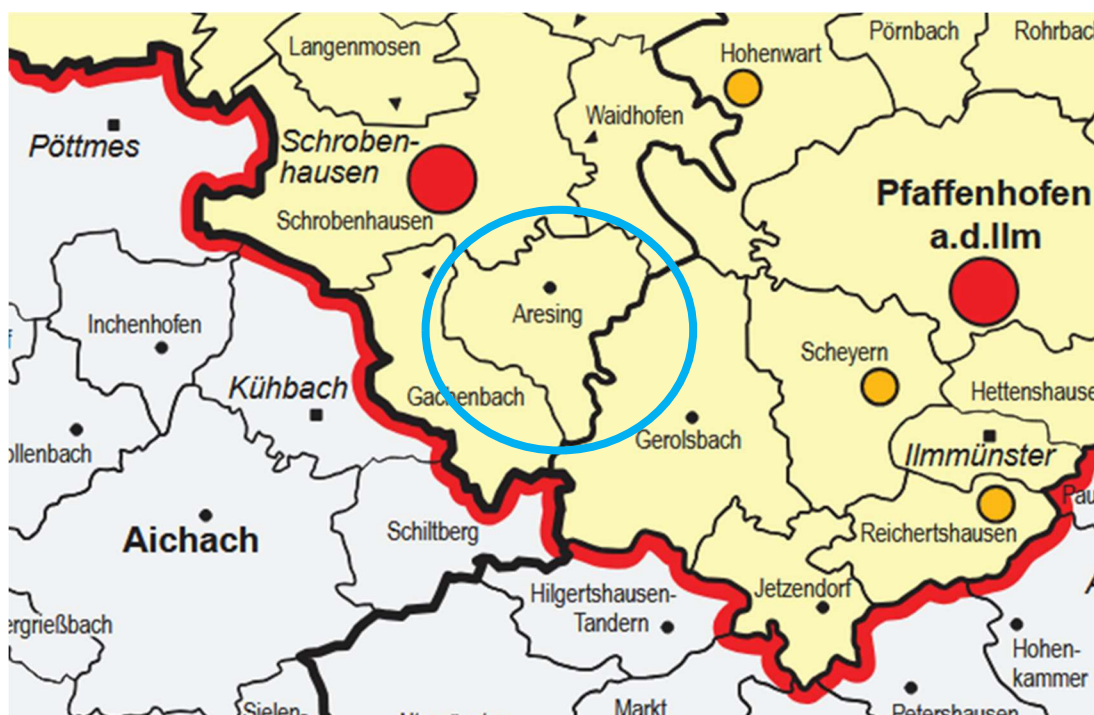


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt<sup>1</sup>

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.2 (G) Im allgemeinen ländlichen Raum ist auf den Erhalt, die Verbesserung und Inwertsetzung seiner naturräumlichen Potentiale sowie der Produktionsbedingungen raumspezifischer Erzeugnisse hinzuwirken.
- 2.3.1.3 (G) Die gesellschaftliche Wertschätzung und lokale Wertschöpfung im ländlichen Raum hochwertig und nachhaltig hergestellter land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie regionaler Produkte soll durch geeignete Maßnahmen gefördert werden.
- 2.3.1.4 (G) Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
- 3.4.6.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.
- 5.3.2 (G) Die Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

- 5.3.3 (Z) 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.

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

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing vom 13.09.2021 wurde das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet mit einer Eingrünung nach Nordwesten hin dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing i.d.F. vom 13.09.2021, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle weiterhin den Zielvorstellungen der Gemeinde. Die Festsetzungen der beiden Ursprungsbebauungspläne sowie der vorliegenden 1. Änderung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung" - 1. Änderung die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Süd" und "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung zur Gänze".

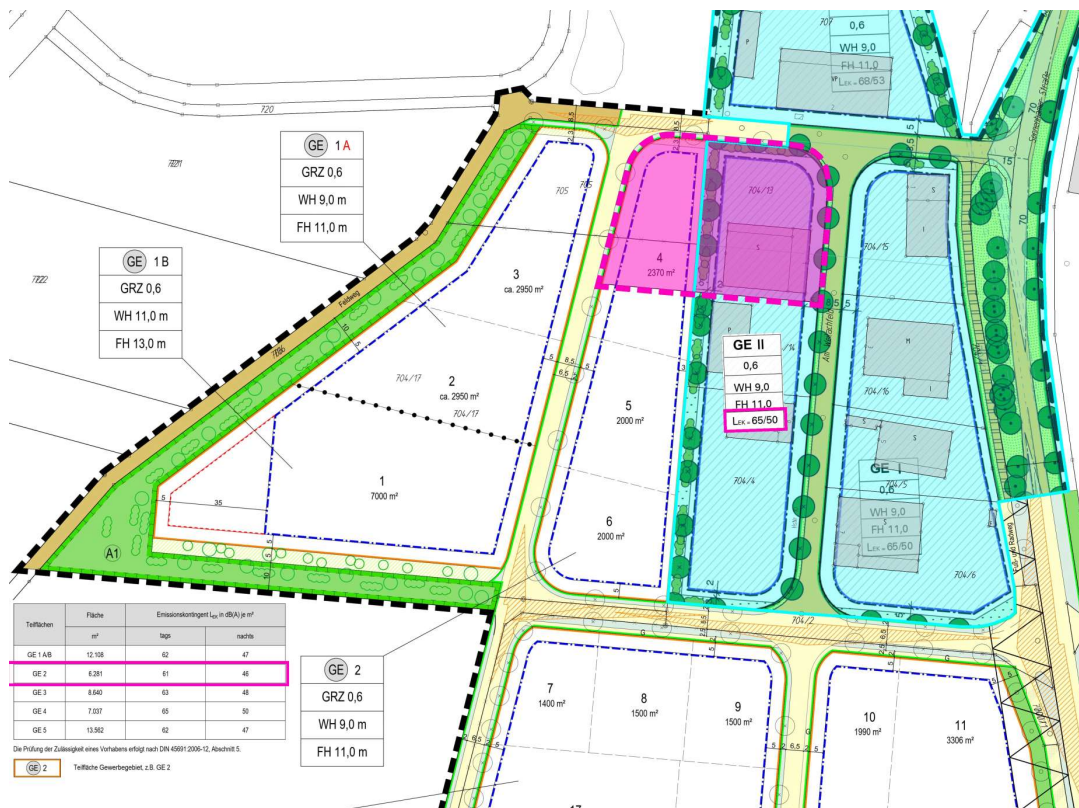


Abb. 4: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung (pink hinterlegt) und den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Süd" (türkis hinterlegt) und "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ aus dem Jahr 2011/2012 setzt im Wesentlichen drei großzügige Bauräume nördlich, östlich und westlich der Erschließungsstraße „Am Weilachfeld“ fest. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandels- und Wohnnutzungen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 sowie eine maximal zulässige Wandhöhe von 9,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

Entsprechend der damaligen Ortsrandlage des Plangebiets wurde hier besonderer Wert auf die Eingrünung des Gebiets nach Westen gelegt und verbindliche grünordnerische Festsetzungen getroffen.



Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ i.d.F. vom 10.10.2011, ohne Maßstab

Zudem wurden für den planungsgegenständlichen Bereich (GE II) Emissionskontingente  $L_{EK}$  von 65 dB(A) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. 50 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ wurde das Gewerbegebiet nach Westen und Süden hin erweitert, die Inhalte der Festsetzungen sind an den Ursprungsbebauungsplan angelehnt und legen ebenfalls Wert auf eine großzügige Eingrünung des Gebiets.

Die festgesetzte zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen denen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“.

Für die den für die Änderung planungsgegenständlichen Bereich (GE 2) wurden Emissionskontingente  $L_{EK}$  von 61 dB(A) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. 46 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) festgesetzt.



Abb. 6: Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ i.d.F. vom 22.05.2023, ohne Maßstab

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, für den ortsansässigen Betrieb auf der Fl.Nr. 704/13 die Möglichkeit zur Erweiterung am bestehenden Standort zu ermöglichen. Durch die umgesetzte Gewerbegebietserweiterung nach Westen hin bietet sich die Möglichkeit, die Betriebsfläche nach Westen auf die Fl.Nr. 705/2 auszuweiten und durch die unmittelbar angrenzende Betriebserweiterung effizient zu bewirtschaften. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterungsfläche sollen die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Damit wird ein bestehender Betrieb gesichert, ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft geschaffen und die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen am Standort vorangebracht.

## 6 Planerisches Konzept

Das planerische Konzept sieht vor, die festgesetzte Ortsrandeingrünung an der westlichen Grenze der Fl.Nr. 704/13 entfallen zu lassen und die Baugrenzen der Fl.Nrn.

705/2 und 704/13 zu einem großzügigen Bauraum zusammenzufassen. Die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne werden zusammengefasst, diese orientieren sich an den zeitgemäßen Festsetzungen des neueren Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“.

So wird weiterhin ein Gewerbegebiet mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen festgesetzt.

Die bisherige Nutzungseinschränkung mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird jedoch gestrichen. Diese wurde ursprünglich in die Bebauungspläne aufgenommen mit dem Ziel bestehende Nahversorgungsstrukturen im Ortskern zu schützen bzw. den Ortskern mit seinen Funktionen und Strukturen langfristig zu sichern. Nachdem jedoch mittlerweile keine schützenswerten, gewachsenen Betriebe der Nahversorgung im Ortskern der Gemeinde vorhanden sind, ist die Gemeinde Aresing bestrebt, nunmehr Einzelhandel im Gewerbegebiet zuzulassen. Die Gemeinde ist Eigentümerin der noch freien Bauplätze im Erweiterungsgebiet und kann beim Verkauf der gemeindlichen Grundstücke unter Vorlage Betriebskonzept und Bauverpflichtung starken Einfluss darauf nehmen welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd - 1. Erweiterung", welcher ebenfalls die Aufhebung des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet zum Ziel hat, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.09.2025 gefasst.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl von 0,6 sowie zu den zulässigen Gebäudehöhen wird beibehalten, ebenso wie die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung und die Vorgaben zur gestalterischen Ausführung der Gebäude. Die bisher unterschiedlich festgesetzten Immissionskontingente werden zusammengefasst, eine gutachterliche Betrachtung hat hierfür stattgefunden.

## **7 Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Analog zum Ursprungsbebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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 unzulässig sind. Zusätzlich wird, wie auch schon im Bebauungsplan der 1. Erweiterung festgesetzt, dass die ebenfalls gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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.

Entsprechend den Ursprungsbebauungsplänen werden außerdem Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weiterhin ausgeschlossen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend der beiden Ursprungsbebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ weiterhin auf 0,6 festgesetzt. Damit wird eine eher lockere, dem Ortsrand angepasste kleinteilige Bebauung mit durchgrünter Bebauung 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 Höhenfestsetzungen orientieren sich ebenfalls an den bestehenden Bebauungsplänen. So ist weiterhin 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 von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. Attika zu messen.

Im Sinne der langfristigen Sicherung der Gebäude vor Überschwemmungen wird auch in der 1. Änderung eine Mindesthöhe des EG-Rohfußbodens auf 430,35 m ü. NN gesetzt. 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 Erdgeschosse 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. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in m ü. NHN ist im Bauantrag anzugeben.

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 gelegene Fahrbahn zur Bemessung heranzuziehen.

## **7.3 Baugrenzen, Abstandsflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine weit gefasste Baugrenze festgesetzt. Sie orientiert sich weiterhin an den Erschließungsstraßen und rückt von diesen jeweils 5 m zurück. Sie ist so großzügig gewählt, dass eine bestmögliche Nutzung der Grundstücke, ohne bedrängende Wirkungen auf den Straßenraum und die angrenzenden Grün- und Freibereiche gegeben ist. Zudem können in den verbleibenden Flächen außerhalb der Bauräume Stellplätze, Umfahrungen, Hof- und

Lagerflächen, Flächen für die Niederschlagswasserversickerung oder zur Begrünung sinnvoll genutzt werden.

Durch die Zusammenlegung der Baugrenzen aus den Ursprungsbebauungsplänen ist eine für den Gewerbebetrieb flexiblere, an den Betriebsablauf angepasste Nutzung des Geltungsbereiches möglich. Die ursprünglich im BP „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzte 5 Meter breite Ortsrandeingrünung, an der Westseite des Flurstücks 704/13 festgesetzt, entfällt hierfür.

Zur Regelung der Abstandsflächen wird weiterhin 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 einzuhalten.

#### **7.4 Garagen und Nebenanlagen**

Es wird auch weiterhin aus den Ursprungsbebauungsplänen übernommen, dass Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO grundsätzlich inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern ein Stauraum von mind. 5,0 vor Garagenzufahrten und vor übrigen Seitenwänden von Garagen und Nebenanlagen ein Abstand von mind. 3,0 m, jeweils zur Straßenbegrenzungslinie, eingehalten wird. 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 im bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, im nördlichen Bereich, in dem der gemeindliche Bauhof errichtet wurde, so zugelassen.

Zur Sicherung der zu Durchgrünung sind bauliche Anlagen auch weiterhin innerhalb der festgesetzten zu begrünenden Grundstücksanteile zur Ortsrandeingrünung unzulässig.

#### **7.5 Gestalterische Festsetzungen**

##### **7.5.1 Dächer**

In Fortführung der bestehenden Bebauungspläne, werden für Haupt- und Nebengebäude weiterhin 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 wird nicht festgesetzt, stattdessen wird die max. Wandhöhe für Pultdächer an der höheren Wandseite als einzuhalten festgesetzt.

Darüber hinaus dürfen, wie bereits im Bebauungsplan der 1. Erweiterung, auch Haupt- und Nebengebäude mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von weniger als 12° oder mit Flachdach errichtet werden. Dies ist weiterhin nur dann zulässig, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 5 cm Substratauflage errichtet werden. Somit wird den Wünschen nach moderneren und kompakten Bauformen Rechnung entsprochen, jedoch mit der Auflage, entsprechend mit einer extensiven Dachbegrünung den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Für die Dacheindeckung sind weiterhin 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, die sich in das Ortsbild des bestehenden Gewerbegebiets einfügt, 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 Gebäudes um mindestens ihrer Höhe über der Dachhaut, jedoch mind. um 2,0 m, zurücktreten müssen. Sie dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um höchstens 2 m überragen.

### **7.5.3 Photovoltaikanlagen**

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, sind auch im Geltungsbereich der 1. Änderung 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 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 verhältnismäßig 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 m<sup>2</sup> 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. Gemeinsame Auffüllungen an der Grundstücksgrenze sind zulässig.

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 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, standortgerechten Gehölze aufgeführt, welche zur Sicherung der ökologischen Funktion der Eingrünung (Lebens- und Nahrungshabitat für Tiere – insb. Vögel und Insekten) dienen sollen. Darüber hinaus sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume aufgeführt. Eine dauerhafte und artgerechte Pflege ist sicherzustellen, bei Abgang sind z.B. Ersatzbepflanzungen in der nächsten Vegetationsperiode umzusetzen.

Alle unbebauten Baugrundstücksflächen sind weiterhin, 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 m<sup>2</sup> 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 Plangebiets, 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 begründenden Grundstücksanteile zur Eingrünung sind auf mindestens 50% ihrer Gesamtlänge in einer Tiefe von mindestens 3,0 m mit Hecken aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzlisten zu bepflanzen. 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 Fläche darf jedoch

für eine Grundstückszufahrt auf einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden. Die Bepflanzung hat nach den textlich festgesetzten Mindestanforderungen zu erfolgen.

Bei allen Pflanzungen sind die einschlägigen Normen DIN 18916 („Pflanzen und Pflanzarbeiten“) und DIN 18919 („Entwicklungs- und Unterhaltungspflege“) einzuhalten. Zudem sind die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu berücksichtigen.

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

### **7.8 Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen**

Zum Schutz der Vögel wird festgesetzt, dass bei zusammenhängenden Glasflächen, die ohne Leistenunterteilung größer als 5 m<sup>2</sup> 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  $\leq 4.000$  K zulässig.

### **7.9 Immissionsschutz**

Auf Empfehlung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Punkt 10.1) wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für die Emissionskontingente (rund 3.760 m<sup>2</sup>) nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren je m<sup>2</sup> abgestrahlte Schallleistungen die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) um 63 LEK bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) um 48 LEK nicht überschreiten.

Darüber hinaus 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 Juni 2022 einzuhalten. Hierbei sind neben den Verkehrsräuschen der St 2050 auch weitere Geräuscheinwirkungen z.B. durch Gewerbegeräusche zu berücksichtigen.

## **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.

Diesem Grundsatz wird entsprochen, indem der Innenentwicklung nachgekommen wird und somit keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Stattdessen erfolgt eine optimierte bauliche Ausnutzung bereits bestehender und teilweise bebauter Gewerbegrundstücke. Die vorhandenen Grundstücke werden durch eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Planung effizienter genutzt.

Die Nutzung bestehender Infrastrukturen trägt zusätzlich zur Reduzierung von Erschließungsaufwand und Flächenversiegelung bei. Durch detaillierte Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücke wird ein Ausgleich zwischen baulicher Nutzung und Bodenschutz geschaffen.

## **9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde zudem bereits auf Ebene der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ ermittelt und ausgeglichen.

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe die Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen darf. Außerdem wird empfohlen, im Plangebiet geeignete Nisthilfen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse vorzusehen. Als Referenzprojekt wird auf das Tübinger Projekt „Artenschutz am Haus“ ([www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de)) hingewiesen, das viele hilfreiche Informationen zur Verfügung stellt.

## **10 Weitere fachliche 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 / 5 vom 02.09.2025).

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 festgesetzte Fläche des Gewerbegebietes werden daher Emissionskontingente in der Form festgesetzt, dass die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (für GE-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.

Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts
GE neu	3.760	63	48

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ – 1. Änderung 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 13 – Immissionsschutz werden daher die entsprechenden Emissionskontingente für die festgesetzte Fläche des Gewerbegebiets sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

## 10.2 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 09.07.2025) befindet sich das Plangebiet weder in einer Hochwassergefahrenfläche oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet noch in einem Wassersensiblen Bereich. Weiter westlich ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weilach gelegen. Der 100-jährliche Hochwasserstand der Weilach liegt hier zwischen 429,26 m ü. NN und 429,85 m ü. NN (DHHN12).

Im entlang der Erschließungsstraße „Am Weilachfeld“ verläuft ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss.

Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

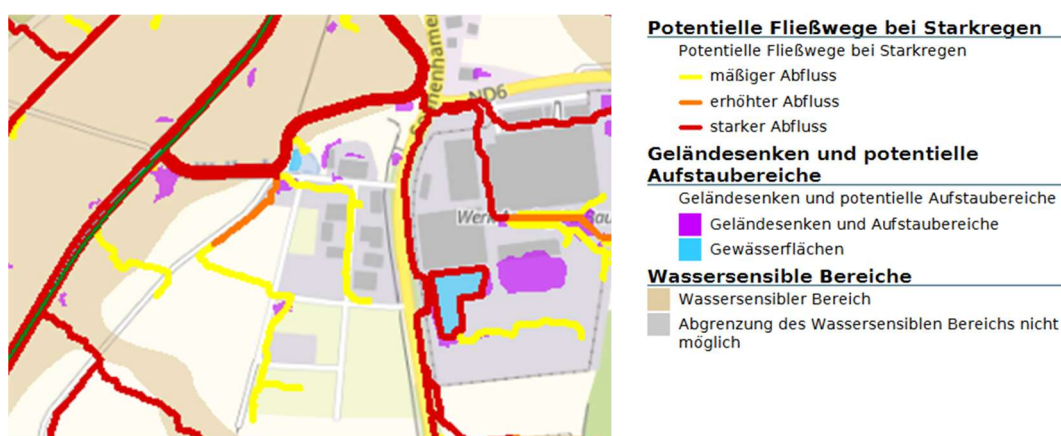


Abb. 7: Auszug aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Umweltatlases des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Abruf Oktober 20205, ohne Maßstab

Zum Schutz der Bebauung wird im Geltungsbereich eine Mindesthöhe für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss auf 430,35 m ü NHN festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens beim Bestandsgebäude auf der Fl.Nr. 704/13 liegt bei 431,43 m ü. NN – die getroffene Festsetzung kann also auch im Bestand eingehalten werden.

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

### 10.3 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 einem kartierten Bodendenkmal: D-1-7433-0168 „Siedlung Vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Da sich das Bodendenkmal durchaus in das Planungsgebiet hinein erstrecken könnte, sind hier weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

### 10.4 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandlage mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen, Freihaltung von Schneisen</li> <li>- Ausweisung von Eingrünungsflächen und Flächen zur Durchgrünung mit kühlenden Elementen</li> <li>- Überstellung von Stellplätzen mit klimagerechten und standortangepassten Laubbäumen</li> </ul>
Extreme Niederschläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung des Versiegelungsgrades durch z.T. verbindliche Dachbegrünung als Retentionsfläche</li> </ul>

<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"> <li>- Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung von Pkw-Stellplätzen</li> <li>- Angepasste Höhenlage der Gebäude</li> </ul>
<p>Trockenheit:                  (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Fahrzeugreinigung, Bewässerung etc.)</li> <li>- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)</li> </ul>
<p>Starkwindböen und Stürme:                  (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen (klimagerecht und standortangepasst)</li> </ul>

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

<p><b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b></p>	<p><b>Berücksichtigung durch:</b></p>
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:                  (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachform und -neigung zur gut zur Errichtung von Solarmodulen geeignet, Zulässigkeit von aufgeständerten Modulen</li> <li>- Verbindliche Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 20% der Dachflächen</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung:                  (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung heimischer sowie klimagerechter und standortangepasster Laubgehölze und Dachbegrünung zu CO<sub>2</sub>-Bindung</li> <li>- Empfehlung zur Fassadenbegrünung</li> <li>- Lage an ÖPNV-Haltepunkt</li> <li>- Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger</li> </ul>

## **10.5 Boden- und Grundwasserschutz**

Im Bereich des o.g. Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt oder das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Altlasten, Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.

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

### **11.1 Wasserversorgung**

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

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung 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 Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert, das anfallende Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung dem weiterführenden Mischwasserkanal in der Sonnenhamer Straße zugeleitet.

Ein Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal wird ausgeschlossen.

### **11.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ist auf diesen zu versickern. Das gilt auch für unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird und soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Bei der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist die Anzeigepflicht gemäß §§ 12 & 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 20. Juni 2023 zu beachten.

Entsprechende Maßnahmen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zur schadlo- sen Versickerung sind entsprechend erforderlich. 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.

#### **11.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallgefäße auch weiterhin, wie bereits praktiziert, an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Straße bereitzustellen.

### **12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bebauungsplan wird auf den konkreten Erweiterungsbedarf eines ansässigen Gewerbebetriebs in der Gemeinde Aresing reagiert. Die Änderungen der Festsetzungen innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebiets Süd betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so dass die in den Ursprungsbebauungsplänen „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ dargelegten planerischen Absichten der Gemeinde Aresing weiterhin umgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten auch weiterhin eine angemessene Einbindung des Vorhabens in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits auf Ebene der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ ermittelt und ausgeglichen. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können potenzielle Auswirkungen auf Natur und Umwelt auch weiterhin wirksam kompensiert werden. Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der 1. Änderung zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage und der betrieblichen Notwendigkeit ist von einer zügigen Umsetzung des Vorhabens auszugehen.