



**GEMEINDE ARESING -  
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

**Bebauungsplan  
Oberlauterbach „Ringstraße“- 2. Änderung**

**Begründung**

zur Planfassung vom 01.08.2022

Projekt-Nr.: 3031.065

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Aresing**

St.-Martin-Str. 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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	7
<b>4</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Änderung des Bebauungsplans</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>15</b>

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat des Gemeinde Aresing hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Oberlauterbach „Ringstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Oberlauterbach „Ringstraße“ – 1. Änderung, welcher durch die vorliegende 2. Änderung zu Gänze ersetzt wird.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,24 ha.

## 2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Der Ortsteil Oberlauterbach liegt rund 1,5 Kilometer östlich des Hauptortes Aresing und ist über die Gemeindeverbindungsstraße (Wehamer Straße / Kapellenstraße) an diesen angebunden.

Zudem schließt sich Oberlauterbach unmittelbar südwestlich der Staatsstraße St 2045 an, welche die Mittelzentren Schrobenhausen (ca. 5 km Entfernung) und Pfaffenhofen (ca. 12 km Entfernung) verbindet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Oberlauterbachs, westlich der Hautstraße, welche rund 160 m nördlich des Plangebiets in die St 2045 einmündet.

Es wird über die, östlich des Gebiets angrenzende Hauptstraße (Fl.Nr. 13/2 – Teilfläche, Gmkg. Oberlauterbach) und die Ringstraße (Fl.Nr. 544/7 und Fl.Nr. 543/2 – Teilfläche, beide Gmkg. Oberlauterbach), welche als Schlaufe von der Hauptstraße hin nach Westen abzweigt, erschlossen. Die Hauptstraße ist, ohne begleitenden Gehweg, mit nur geringem Fahrbahnquerschnitt ausgebaut; die Fahrbahnoberfläche befindet sich in schlechtem Zustand. Die Ringstraße hat einen Querschnitt von ca. 7,50 m und ist mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Im südlichen Bereich der Fl.Nr. 544/6 ist eine 8,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung einer möglichen öffentlichen Erschließung der hinterliegenden Gärtnerei festgesetzt. Die angedachte Straßenerschließung wurde jedoch nicht ausgebaut und öffentlich gewidmet. Die Gärtnerei wird bisher privatrechtlich über eine befestigte Zufahrt über die Fl.Nr. 544/6 erschlossen.

Die hierüber erschlossenen 24 Baugrundstücke Fl.Nrn. 542, 542/2, 542/3, 542/4, 542/5, 542/6, 542/8, 542/9, 542/10, 543, 543/3, 543/4, 543/5, 543/6, 543/7, 544, 544/1, 544/2, 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/8, 549/1 und 549/2, alle Gmkg. Oberlauterbach, sind mit Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) bebaut.

Die Wohngebäude sind ein- bis zweigeschossig, mit unterschiedlichen Dachformen (Sattel- und Walmdächer) und Dachneigungen errichtet. Die Bebauung wirkt aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeiten, Dachformen und -Aufbauten, Anbauten und der Gestaltung der Fassaden gestalterisch heterogen.

Die z.T. großen Gartenbereiche sind mit üblichen Siedlungsgehölzen bestockt, ortsbildprägende größere Bäume sind nicht vorhaben.



Abbildung 1: Luftbildübersicht - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand April 2022, mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Balken-Linie), ohne Maßstab

Nördlich schließt sich das Baugebiet „Oberlauterbach - Nord“ mit bereits bestehender Wohnbebauung (Einzelhäuser) und noch unbebauten Grundstücken an. Im Westen grenzt die freie Feldflur mit intensiver ackerbaulicher Nutzung sowie eine im Außenbereich gelegene Gärtnerei an das Plangebiet. Im Süden, südlich der Ringstraße, liegt der Innerortsbereich Oberlauterbachs mit gemischter Nutzung (Dorfgebiet). Östlich der Hauptstraße grenzt ebenfalls die freie Feldflur mit intensiver ackerbaulicher Nutzung an.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten, zur Hauptstraße hin von max. ca. 456 m ü. NHN auf ca. 450 m ü. NHN hin ab. Im Mittel liegen die Baugrundstücke auf einer Höhenlage zwischen 450 - 453 m ü. NHN.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da sich der Geltungsbereich auf den bereits baulich umgesetzten Bereich des Ursprungs-Bebauungsplans beschränkt und die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Die Größe des Nettobaulandes (Allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 1,79 ha, so dass bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 6.300 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner 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 Abs. 6 Nummer 7b 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.

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 BauGB ist nicht anzuwenden.

### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Aresing ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2020, nicht-amtliche Lesefassung Stand 01.01.2020) 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 2013, 2.2.5 G)

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 der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Ingolstadt-Augsburg

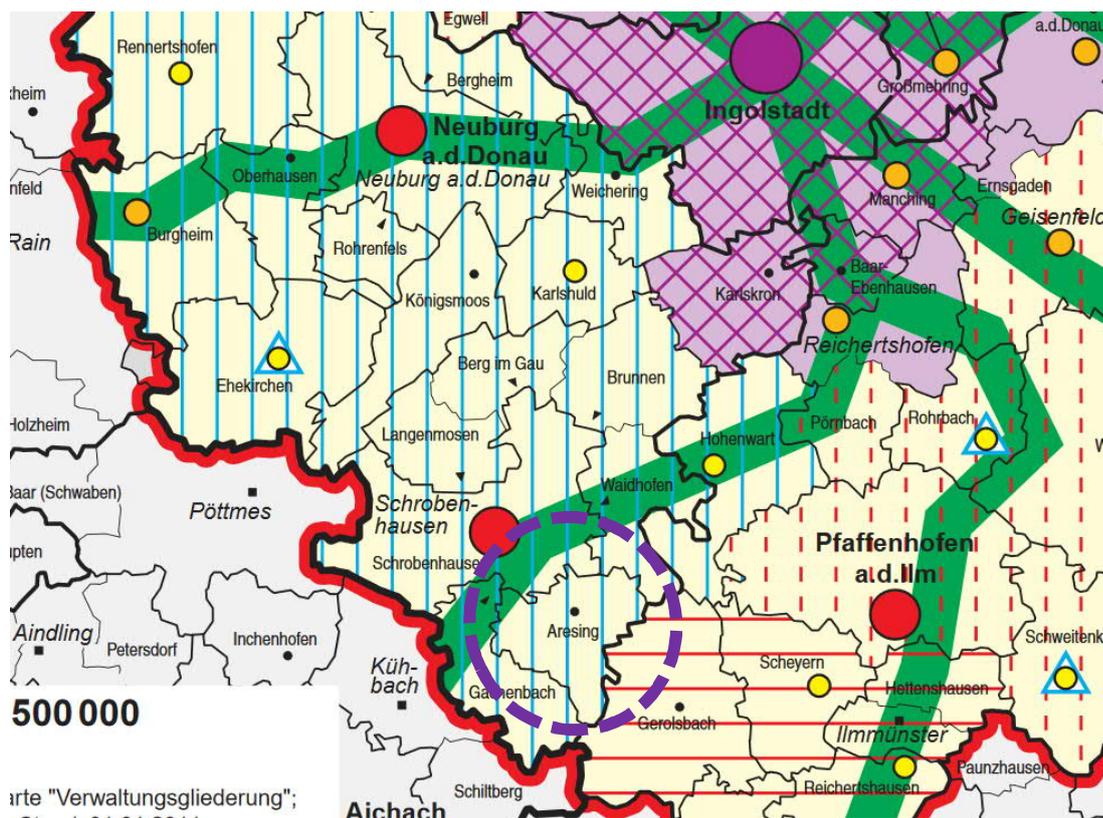


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Gemeinde

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum 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.“

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder Regionale Grünzüge betroffen.

Die Änderungen der Festsetzungen für ein bereits bestehendes Wohngebiet stehen dementsprechend mit der Regionalplanung der Region Ingolstadt in Einklang.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing aus dem Jahr 2006 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nördlich liegt das bestehende Baugebiet „Oberlauterbach Nord“ (Allgemeines Wohngebiet), östlich der Hauptstraße und südlich der Ringstraße liegen Dorfgebietsflächen (MD).

Westlich schließt sich der landwirtschaftliche Außenbereich mit einer Gärtnerei im Nordosten an, die Flächen sind im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen somit auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

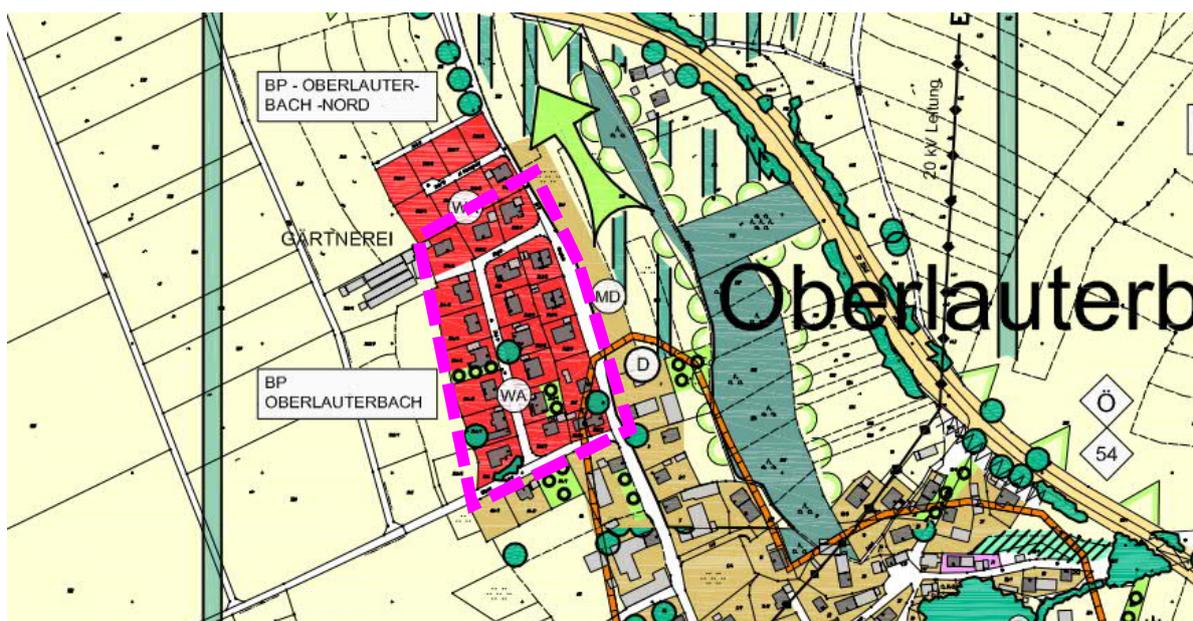


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing i.d.F. vom 17.06.2006 mit Kennzeichnung (pink) des Plangebiets, ohne Maßstab

Nördlich liegt das bestehende Baugebiet „Oberlauterbach Nord“ (Allgemeines Wohngebiet), östlich der Hauptstraße und südlich der Ringstraße liegen Dorfgebietsflächen (MD).

Westlich schließt sich der landwirtschaftliche Außenbereich mit einer Gärtnerei im Nordosten an, die Flächen sind im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die im FNP (Stand 2006) dargestellten zu erhaltenden Gehölze/Einzelbäume bzw. Obstwiesen sind mittlerweile im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen somit auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

### 3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Oberlauterbach „Ringstraße – 1. Änderung“ in der Fassung vom 15.08.1994, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 03.11.1994, setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Oberlauterbach „Ringstraße – 1. Änderung“ in der Fassung vom 15.08.1994, ohne Maßstab

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte max. Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und max. Geschossflächenzahl GFZ von 0,4 bestimmt. Es sind max. 2 Vollgeschosse (wobei das 2. Vollgeschöß im ausgebauten Dachgeschöß liegen muss, also I+D). Eine Überschreitung der Höchstwerte der GRZ gem. § 17 BauNVO ist nicht zugelassen. Nach Auffassung der Gemeinde Aresing ist daraus die Überschreitung für Nebenanlagen (gem. § 19 BauNVO) nicht eindeutig bestimmt.

Es sind keine Wand- oder Firsthöhen festgesetzt. Ferner sind keine Regelungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten oder zur Bauweise getroffen.

Baugrenzen auf den einzelnen Baugrundstücken lassen eine Bebauung mit der seitlichen Errichtung von Garagen zu.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist folgende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten:

*„Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen geringere Abstände ergeben, als Art. 6 und 7 BayBO vorschreibt, werden diese für ausdrücklich zulässig erklärt. Dies gilt jedoch*

*nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht verändert und geplante Grundstücksgrenzen eingehalten werden.“*

Nachdem im Bebauungsplan keine Wandhöhen festgesetzt sind, hält die Gemeinde Aresing diese Festsetzung für zu unbestimmt, um hier eine klare Regelung vollziehen zu können. Von daher wurde bisher die Abstandsflächenregelung der BayBO angewendet.

Die zulässige Dachneigung ist auf 38° begrenzt, eine Dachform oder Mindestdachneigung ist nicht festgesetzt. Allerdings ist festgesetzt, dass Dachgauben in Form von Satteldach bzw. Schleppegauben ab einer Dachneigung von 35° zugelassen sind. Die einzelne Dachgaube darf eine Länge von max. 2,0 m und eine Traufhöhe von max. 1,30 m nicht überschreiten. Die Gaube ist im Material des Hauptdaches zu decken bzw. einzublechen. Negative Dachgauben, Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

In den einzelnen Baufenstern sind Firstrichtungen festgesetzt.

In den Kreuzungsbereichen sind Sichtdreiecke festgesetzt, welche von baulichen Anlagen und Bepflanzungen über 1,0 m Höhe freizuhalten sind.

Einfriedung sind als Lattenzäune mit einer max. Höhe von 1,10 m zu errichten, zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

#### **4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Aresing trägt dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans deutlich Rechnung.

Das bereits bestehende Baurecht wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung konkretisiert und in dem Sinne erweitert, als dass durch die pauschale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, verbunden mit einer eindeutig definierten Wandhöhe, einer von 0,4 auf 0,6 erhöhten GFZ und weiter gefassten Baugrenzen eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

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

#### **5 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Anfrage eines Bauherrn im Plangebiet, sein geplantes Wohngebäude auch mit zwei Vollgeschossen und einer höheren GFZ als 0,4 zu errichten. Dieser Anfrage haben sich mehrere Grundstückseigentümer im Baugebiet angeschlossen, so dass die Gemeinde Aresing diese Anfrage zum Anlass nahm, ihre Planungsziele für das Baugebiet zu prüfen.

Einige Gebäude im Baugebiet wurden zwischenzeitlich bereits erweitert und umgebaut, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Angesichts der bisher unklaren Regelung der zulässigen

zwei Vollgeschosse (zweites Vollgeschoss nur im Dachgeschoss, allerdings keine Regelung der Wandhöhe, des Kniestocks, der Dachform), der eng gefassten Baugrenzen und der eher geringen GFZ von 0,4 bestehen nach Auffassung der Gemeinde Aresing jedoch weitere Potenziale der Nachverdichtung im Baugebiet. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und hoher Baulandpreise in der Region kann die Gemeinde Aresing hiermit auch einen Beitrag zur Wohnraumschaffung, bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden leisten.

Um die Nachverdichtung verträglich hinsichtlich gewachsener Strukturen und Nachbarschaften zu bewerkstelligen, sind verschiedene Regelungen (z.B. Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, Abstandsflächen, bauliche Dichte, Durchgrünung, Geländeveränderungen, etc.) erforderlich.

Die Gemeinde hat im Jahr 2020 den Bebauungsplan des benachbarten Baugebiets „Oberlauterbach Nord“ geändert, um auch hier eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen und der wachsenden Nachfrage nach modernen Bautypologien nachgekommen, welche energetisch optimierte Gebäude mit zwei Vollgeschossen, flacher Dachneigung ohne Dachaufbauten vorsieht. Im Sinne einer angepassten Entwicklung sollen die Festsetzungen an den „Oberlauterbach Nord“ – 3. Änderung angeglichen werden.

## 6 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Folgende Festsetzungen werden geändert, bzw. unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen:

Als zulässige **Art der Nutzung** wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht mehr generell zulässig, sie können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie passen sich nach Auffassung der Gemeinde Aresing grundsätzlich nicht in die Struktur des Baugebiets am Ortsrand ein. Im Rahmen einer Ausnahme kann hiervon abgewichen werden, dies bedarf jedoch der Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,35 reduziert, sie darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch nunmehr durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ wird neu von 0,4 auf 0,6 festgesetzt, um bei einer zweigeschossigen Bebauung nunmehr flächensparend eine Wohnraumerweiterung, speziell im zweiten Obergeschoss zu ermöglichen.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, wobei nicht mehr festgesetzt wird, dass sich das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss (I+D) befinden muss. Damit wird eine bessere Ausnutzung des 2. Vollgeschosses ermöglicht.

Die zulässigen Wandhöhen werden neu auf max. 5,90 m festgesetzt, dies entspricht den max. vorhandenen Wandhöhen und ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen (ohne ein zusätzlich mit Kniestock ausgebautes Dachgeschoss). Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante OK Rohfußboden RFB im Erdgeschoss EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante

Mauerwerk mit der OK Dachhaut. Da die vorhandenen Sockel im Baugebiet sehr unterschiedlich ausgeprägt sind und sich der Höhenbezugspunkt für die max. OK Rohfußboden RFB im Erdgeschoss EG daher nur schwer vereinheitlichen lässt, wird zusätzlich die sichtbare Wandhöhe, gemessen vom geplanten Gelände, an allen Gebäudeseiten auf max. 6,50 m begrenzt.

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

Um die zulässige Nachverdichtung gebietsverträglich zu steuern wird festgesetzt, dass pro volle 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig ist. Somit werden bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet (zwischen 290 bis 1143 qm) Wohngebäude mit 1 bis max. 4 Wohneinheiten zugelassen. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

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

Die **Baugrenzen** werden nunmehr mit durchgehenden Baufenstern, mit Abständen zur Verkehrsfläche und zur Randeingrünung und nicht mehr durch individuell auf den Grundstücken festgesetzte Baufenster bestimmt.

Durch die Anwendung der **Abstandsflächenregelung** nach Art. 6 BayBO werden entsprechende Abstände zur Nachbargrundstücken weiterhin gesichert.

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

Die **gestalterischen Festsetzungen** werden im Zuge der 2. Änderung komplett überarbeitet und an den benachbarten BP „Oberlauterbach Nord“- 3. Änderung angeglichen, entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung, auch Walmdächer und flachere Dachneigungen zuzulassen. Sie werden wie folgt neu formuliert:

Es werden als **Dachform** nunmehr nur symmetrische Sattel- und Walmdächer zugelassen. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand im Baugebiet.

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

Grundsätzlich sind für Sattel- und Walmdächer nur **Dachneigungen** von 18°-26° zulässig. Darüber hinaus werden, wie im Bestand vorhanden, für Gebäude mit Wandhöhen bis max. 4,80 m auch Satteldächer mit Dachneigungen bis max. 38° zugelassen. Mit dieser Splittung der zulässigen Dachneigungen soll bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Höhenentwicklung reduziert werden. Zugleich werden Gebäude mit Erdgeschoss und steilem Satteldach, welches als 2. Vollgeschoss ausgebaut ist (wie im Bestand bereits vorhanden), auch weiterhin zugelassen.

Als **Dacheindeckungen** für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot, braun und grau zulässig. Untergeordnete erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas eingedeckt werden. Flach- und Pultdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden, sowie von

erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen, sind zudem auch mit Trapezblech-Eindeckung oder mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Als Eindeckung für Dachgauben ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs, oder eine Eindeckung mit Trapezblech zu verwenden.

**Dachaufbauten** sind weiterhin nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Dachaufbauten sind, wie bereits im Baugebiet errichtet, in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln auszubilden. Dacheinschnitte sind weiterhin unzulässig. Sie sind mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach auszubilden. Ergänzt wird, dass die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite max. 1/2 der Länge des Dachs betragen darf. Der First von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachaufbauten haben untereinander, sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

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

**Aneinandergebaute Hauptgebäude** (Doppelhaushälften) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten, die Festsetzungen zur **Außengestaltung** von Gebäuden wird entsprechend dem BP „Oberlauterbach Nord“– 3. Änderung ergänzt. Für die Außenwände der Gebäude sind nur glatt verputzte in hellen Farben gestrichene Mauerflächen sowie Holzverkleidungen, naturbelassen oder hell lasiert, zulässig. Die Verwendung von Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten, Glasbausteinen und dergleichen ist unzulässig.

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

Um neu entstehende Baukörper besser in das Gelände zu integrieren, werden Festsetzungen zu Geländeänderungen neu aufgenommen:

**Geländeänderungen** sind grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Entlang der Grenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind Auffüllungen der Baugrundstücke, maximal bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig. Zur Herstellung von Terrassen und Hauszugängen darf das Gelände darüber hinaus, bis maximal auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss aufgefüllt werden. Somit wird ein barrierefreier Zugang ermöglicht. Im Sinne des Schutzes benachbarter Grundstücke wird festgesetzt, dass entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken, das natürliche Gelände grundsätzlich innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten ist.

Gemeinsame Auffüllungen werden jedoch auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zugelassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß / die Böschungsoberkante muss dabei grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten.

**Stützmauern** werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,00 m zugelassen. Sie müssen jedoch zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen und sind mit Sträuchern vorzupflanzen. Damit soll ihre Außenwirkung reduziert werden. Für die Anlage von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.

Die Festsetzungen zur **Grünordnung** werden neu in den Bebauungsplan aufgenommen, um bei einer nunmehr zulässigen Nachverdichtung ein Durchgrünung weiterhin zu sichern. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Pflanzung mind. eines Obstbaums oder heimischen Laubbaums festgesetzt (Mindestqualität: Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm / Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).

Zur Einbindung des Baugebiets zur freien Landschaft hin wird nach Westen eine Ortsrandeinguinung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Ferner wird festgelegt, dass bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holz-legen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen nicht zulässig sind. Die Festsetzungen zur Grünordnung greifen bei der Neuerrichtung von Gebäuden.

Das Baugebiet ist bereits an die bestehende Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Für die Hauptstraße werden von der Gemeinde Aresing zurzeit Planungen zum Ausbau der Straße mit einseitigem Gehweg und ausreichendem Fahrbahnquerschnitt betrieben. Zu diesem Zweck wird die öffentliche Verkehrsfläche nach Osten hin verbreitert, die freizuhaltenden Sichtdreiecke werden angepasst.

## 7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel, soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald im Geltungsbereich.

Die nachfolgende Tabelle fasst weitere Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplans mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nunmehr verbindliche Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>- Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden mit flachen Dächern und extensiven Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkrete Festsetzungen zu Zulässigkeit von Geländeänderungen, damit Sicherung der Gebäude vor Oberflächenwasser besser möglich</li> <li>- Hinweis auf Oberflächenwasser und wasserdichte Ausführung von Kelleröffnungen, etc.</li> <li>- Gründächer mit Retentionsfunktion für Garagen, Carports und Nebenanlagen möglich</li> </ul>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur optimalen, individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> <li>- Zulässigkeit kompakterer Baukörper durch größere Wandhöhen und flachere Dächer ohne Dachaufbauten</li> </ul>
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit von Gründächern zur CO<sub>2</sub>- Bindung und konkretere Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Laubgehölzen auf öffentlichen und privaten Grundstücken</li> </ul>

## 8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten. Artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen sind in der bestehenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

## 9 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende, oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen. Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 10 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nach Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Grundsätzlich ist aber mit einer steigenden Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird empfohlen, Kellergeschosse und deren Öffnungen wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Auffüllungen werden entlang der Grenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen, maximal bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus, bzw. zur Herstellung von Terrassen und Hauszugängen bis maximal auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss zugelassen. Die EG-Rohfußbodenhöhen dürfen grundsätzlich über Geländeniveau und Straßenniveau ausgeführt werden. Zum Schutze benachbarter Grundstücke ist, entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen, das natürliche Gelände grundsätzlich innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten. Im nachbarschaftlichen Einvernehmen werden jedoch auch gemeinsame Auffüllungen, ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zugelassen.

## 11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 2,24 ha werden auch weiterhin neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) auch öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

<b>Geltungsbereich:</b>	<b>2,24 ha</b>
Allgemeines Wohngebiet WA:	1,79 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,45 ha

## **12 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Die Gemeinde Aresing geht davon aus, dass aufgrund bereits vorliegender Bauvoranfragen, nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer sukzessiven Nachverdichtung im Baugebiet zu rechnen ist. Da sich alle Bauparzellen jedoch in Privateigentum befinden kann keine verlässliche Einschätzung hinsichtlich des Realisierungshorizonts gegeben werden.

Mit dem Bebauungsplan werde die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen und bebauten Baugebiet geschaffen, so dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind.