



GEMEINDE ARESING

Bebauungsplan

„Autenzell Nord“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Planungsstand: Vorentwurf vom 20.03.2026

Gesonderter Teil der Begründung

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 20.03.2026 (Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut)

Anlagen

- spezielle artenschutzrechtlich Prüfung - saP vom 14.08.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- artenschutzrechtliche Stellungnahme Eiche (E-Mail) vom 18.11.2025 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Stellungnahme zu visueller Artenschutzkontrolle Eiche vom 15.12.2025 (rieder-baumdienst)
- Habitatgutachten Eiche vom 12.02.2026 (rieder-baumdienst)
- Entwässerungskonzept vom 20.03.2026 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Baugrunderkundung vom 12.10.2021 mit 1. Tektur vom 16.06.2025 und Nacherkundung vom 12.10.2022 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Lufthygienisches Gutachten vom 28.04.2017 (hooock farny ingenieure) mit Untersuchungsbericht Luftreinhalte vom 16.09.2021 (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz vom 06.08.2025 (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB)
- Kampfmittelvorerkundung Auswertungsprotokoll vom 11.03.2025 (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 20.03.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Landshut, 20.03.2026

Marion Linke
Linke + Kerling
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA
Papierstraße 16
84034 Landshut



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Für die GRZ gelten als Obergrenze die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Die GRZ wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ I) bzw. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) festgesetzt.
- 2.2. Zahl der Vollgeschosse
Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.
Der obere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe bei Pultdächern wird definiert als firstseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe und zulässigen Firsthöhe bei Pultdächern ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.
- 2.4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) der Gebäude muss mind. 30 cm über dem fertigen Straßenniveau liegen. Maßgeblich ist das fertige Straßenniveau an der rechtwinkligen Projektion der Gebäudeachse auf die Straßenmitte. Eine Überschreitung der mind. einzuhaltenden Höhenlage um max. 30 cm ist zulässig.
Eine Unterschreitung der mind. einzuhaltenden Höhenlage ist unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1 und WA 2

Es sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

WA 3

Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Bei Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1. Innerhalb der Baugrenzen können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet werden.

Darüber hinaus ist auch außerhalb der Baugrenze auf den privaten Grundstücksflächen als Hausgarten eine Nebenanlage als Gartenhäuschen pro Grundstück zulässig. Die Fläche dieser Gartenhäuschen darf max. 12 m² betragen, ihre Höhe max. 3 m. Es sind nur Konstruktionen aus Holz zugelassen. Von öffentlichen Flächen haben Nebenanlagen einen Abstand von min. 2 m einzuhalten.

4.2. Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen als Hausgarten und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 65 m² je Parzelle zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (gefangener Stellplatz) darf nicht zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

Im Vorgartenbereich (= 5 Meter des Grundstücks ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche) sind max. zwei nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5. Gebäudestellung

- 5.1. Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Für die Parzellen 2, 3, 7 bis 11 sowie 14 und 15 ist die Drehung der Firstrichtung um 90° zulässig. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der festgesetzten Firstrichtung um bis zu 3° abgewichen wird.
Im WA 2 ist bei Bebauung mit Pultdach der First über die Hauslänge auszubilden. Hierbei ist ein Verhältnis von Hauslänge zu -breite von min. 3:2 einzuhalten.
- 5.2. Für Flachdächer sowie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.
- 5.3. Doppelhäuser sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind bei demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe profilgleich zu planen. Der zuerst bei der Gemeinde Aresing eingereichte Antrag ist maßgebend.

6. Örtliche Bauvorschriften, Außengestaltung

6.1. Dachform

WA 1

Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

WA 2

Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig.

WA 3

Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

6.2. Dachdeckung

Es sind Dachziegel in naturrot und hellgrau sowie begrünte Dächer zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.
Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

6.3. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis 50 cm zulässig.

6.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind ausschließlich bei Sattel- und Walmdächern zulässig und dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.5. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in dunkler, greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.).

6.6. Terrassen und Balkone

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

6.7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Steingabionen und Sichtschutzbekleidung aus Kunststoff sind ausgeschlossen. Die notwendige Fläche für Garagenzufahrten und Stellplätze im Vorgartenbereich darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden.

6.8. Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu 1,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Abgrabungen und abgetreppte Stützmauern sind bis zu max. 2 m Tiefe und 5 m Breite zulässig wenn sie zur Belichtung und Belüftung von Kellergeschossen (Lichtgraben) dienen. Je Parzelle ist max. ein Lichtgraben an Hauptgebäuden zulässig.

Zur Überwindung der Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,5 m zugelassen.

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der privaten Grundstücksflächen als Hausgarten zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch

geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von min. 1 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

6.9. Stellplätze, Zufahrten

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Aresing zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

7. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind allgemein zulässig.

Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

8. Flächen für die Ver- und Entsorgung

8.1. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und nach Möglichkeit zu versickern.

8.2. Flächen für die Entwässerung

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Regenrückhalt und -ableitung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.1. Diese Fläche ist als extensiv genutzte Wiese mit naturnah gestalteten Erdmulden zum Regenrückhalt und zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Die Fläche ist mit einer standortgeeigneten, autochthonen Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (1-schürige Mahd jährlich ab Anfang Sept. inkl. Mahdgutabfuhr und Verzicht auf Düngung, Vermeidung von Gehölzaufwuchs).

Zulässig sind wiederbegrünte Geländesicherungsmaßnahmen zur Erfüllung der Zweckbestimmung (Bspw. Steinmatratzen, Wasserbausteine) sowie kleinflächige, abflusstechnische Bauteile.

8.3. Leitungsrechte

Innerhalb der als Fläche mit „Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger“ festgesetzten Flächen (Planzeichen B.7.5) haben die Versorgungsträger das Recht, die für die Versorgung erforderlichen Leitungen zu verlegen, zu unterhalten sowie zu erneuern und die Fläche zum Zwecke der Kontrolle, Erhaltung und Erneuerung der

Leitungen zu betreten und zu befahren und durch von ihr beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Die Fläche ist von Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

8.4. Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Grünordnung

9.1. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung gemäß Planzeichen B.6.2

In den Bereichen, in denen die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung private Grundstücksflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier ist auf 4 bzw. 5 m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 % der jeweiligen Länge der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m
- eingestreut alle 10 bis 15 m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum (Heister oder Hochstamm)

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl laut Artenliste unter Punkt 9.4.

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.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: 2 x v., h = 60-100 cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

9.2. Private Grundstücksflächen als Hausgarten gemäß Planzeichen B.6.3

Private Vorgärten sind zum Straßenraum hin – außer den Hauszuwegungen – als Grünfläche mit geschlossener Vegetation (z. B. Beete, Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen. Privatgrundstücke sind außerhalb der baulichen Anlagen, v.a. Terrassen, Zuwegungen und Garagenzufahrten, als Grünfläche auszubilden. Hauszuwegungen und Traufstreifen des Hauptbaukörpers sind bis zu einer Breite von 1,5 m hiervon ausgenommen.

9.3. Anpflanzung von Einzelbäumen, gemäß Planzeichen B.6.4

Je Parzelle ist ein Hausbaum, Hochstamm H, 3xv StU 14-16, Arten gemäß Artenliste unter D 10.4, zu pflanzen. Dieser ist mit Planzeichen B.6.4 dargestellt. Der Standort ist innerhalb der 5 m breiten Vorgartenzone in einem Abstand von max. 3 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenfläche verschiebbar. Insgesamt ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer oder klimaangepasster Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der zweite bzw. dritte Baum in der Qualität Hochstamm H, StU 14-16, ist je Parzelle lagemäßig frei wählbar.

9.4. Artenliste für Gehölzpflanzungen

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze und klimaangepasste Baumarten entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden.

Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen (Straßen- und Hausbäume sowie Ortsrandeingrünung) sind ausschließlich Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden.

Bäume (Planzeichen 6.4 sowie textliche Festsetzungen D.9.3)

Straßenbäume –zur Straßenraumbegrünung in den Vorgärten

Auf privaten Grundstücksflächen maximal 3 m vom Fahrbahnrand entfernt

(Planzeichen 6.4 und textliche Festsetzung D.9.3)

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre ´Élsrijk´	Feld-Ahorn ´Élsrijk´	im Straßenraum
Acer platanoides ´Columnare´	Spitz-Ahorn ´Columnare´	im Straßenraum
Amelanchier arborea ´Robin Hill´	Baum-Felsenbirne ´Robin Hill´	im Straßenraum
Carpinus betulus ´Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche	im Straßenraum
Corylus colurna	Türkische Baum-Hase	
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'	
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche	
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'	

Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'

Hausbäume – Neupflanzung je eines Laubbaumes

(siehe oben stehende Liste) oder Obstbaum-Hochstammes,
pro Parzelle in den privaten Grundstücken, der nicht lagemäßig festgesetzt ist,
Standort frei wählbar (textliche Festsetzung D.9.3)

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

Für den zweiten bzw. dritten nicht lagegenau festgesetzten Hausbaum, sind zudem alle
oben unter „Straßenbäume“ stehenden Arten zulässig.

Zusätzlich zulässig sind Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Sortenlisten für den
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

unter: <https://neuburg-schrobenhausen.de/kreisfachberatung/gartengestaltung>
zur besseren Übersicht wird der aktuelle Stand der Listen (ohne Streuobstsorten) der
Begründung als Anlage hinzugefügt.

kleinkronige Laubbäume

Fraxinus ornus 'Obelisk' -	Blumen-Esche 'Obelisk'
Juglans regia	Walnuss in Sorten
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Malus ´ Butterball ´, ´ Everste ´,	Zier-Apfel in Sorten ´ Butterball ´, ´ Everste ´
Prunus 'Accolade'	Zier-Kirsche 'Accolade'
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume ´ John Downie ´ und ´ Red Sentinel ´
´ John Downie ´ und ´ Red Sentinel ´	
Prunus cerasifera	Kirschpflaume

Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen

(Planzeichen 6.2 sowie textliche Festsetzung D.9.1)

In einem 5 m bzw. 4 m breiten Streifen auf privaten Grundstücksflächen am West- Nord-, und
Ostrand des Baugebietes als Ortsrandeingrünung (Planzeichen 6.2),
Pflanzung mindestens zweireihig im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m oder enger, jeweils die Reihen
gegeneinander versetzt, auf mind. 60 % der jeweiligen Länge der Ortsrandeingrünung zu
bepflanzen.

Bäume als Heister oder Obstbaum-Hochstamm alle 10 bis 15 m

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt,, StU 12-14 cm mit Drahtballen

Acer campestre und Sorte 'Elsrijk' -	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus und Sorte 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium und Sorte 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus und Sorte 'Schloss Tiefurt' -	Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria und Sorte 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus aucuparia und Sorte 'Edulis'	Essbare Eberesche
Tilia cordata und Sorte 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho's

Sträucher
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-4 Grundtriebe, 60-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus alba 'Sibirica'	Weißer Hartriegel 'Sibirica'
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Deutzia x magnifica	Hoher Maiblumenstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster (leicht giftig)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche(leicht giftig)
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Bereifte Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
Viburnum x bodnantense 'Dawn'	Bodnant-Winterschneeball 'Dawn'
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball (leicht giftig)
Viburnum 'Pragense'	Prager Schneeball (leicht giftig)

9.5. Gehölzerhalt

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen B.6.4 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

10. Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung

10.1. Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit (V 1)

Zum Schutz von Lebensstätten und zur Vermeidung von Verlusten bzw. Verletzung einzelner Individuen sind Gehölzentfernungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

10.2. Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Materialhalden(V 2)

Um eine Tötung/Störung der angrenzenden Feldbrüter weitestgehend zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerung von Materialhalden sind nicht im Bereich der nachgewiesenen Feldbrüter (Feldlerche und Wiesenschafstelze) zu lagern.

10.3. Reduzierung von Vogelschlag durch geeignete Verwendung von Glas an Gebäudefassaden und im Außenbereich (V 3)

Um eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasbauteilen zu vermeiden, sind gemäß § 44 BNatSchG geeignete Maßnahmen zur Reduktion des Vogelschlags umzusetzen. Vogelgefährdende Glasflächen – wie großflächige transparente oder stark spiegelnde Verglasungen, Eckverglasungen, verglaste Durchgänge oder Lärmschutzverglasungen – sind zu vermeiden.

Als Alternativen sind konstruktive oder materialtechnische Lösungen wie z. B. Drahtglas, geriffeltes Glas, bedrucktes Glas oder Siebdruckglas vorzusehen.

10.4. Reduzierung von Lichtemissionen im Außenbereich (V 4)

Einsatz streulichtarmer und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, entsprechend Art. 11a BayNatSchG. Reduzierung von künstlichem Licht im Außenraum, um insbesondere Irritationen

während der Zugzeit von Vögeln zu vermeiden, lichtempfindliche Fledermäuse zu schützen sowie Insektenfallen zu verringern. In der erforderlichen Intensität werden ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 2.700 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht) und möglichst ohne UV-Anteil im Lichtspektrum verwendet. Der Blauanteil im weißen Licht sollte 10 % nicht überschreiten. Nach Bedarf wird die Lichtmenge anhand eines Dimmprofils in den Nachtstunden (z.B. ab 22.00 – 6.00 Uhr) reduziert bzw. durch Nachabschaltung oder Bewegungssensoren reguliert.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
4. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beantragen.
5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
6. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
7. Die genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Aresing eingesehen werden.
8. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

9. Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.
10. Artenschutz – CEF-Lebensraum für die Feldlerche und Wiesenschafstelze (CEF 1)
Im Rahmen der Brutvogelerfassung wurden innerhalb des artenschutzrechtlich relevanten Wirkraums von 100 m ein Revierpaar der Feldlerche sowie ein Revierpaar der Wiesenschafstelze nachgewiesen. Aus fachlicher Sicht ist daher von einer anlagenbedingten dauerhaften Störung des Feldbrüterlebensraums auszugehen, die langfristig zu einem Funktionsverlust und einer quantitativen Reduzierung des geeigneten Brut- und Nahrungslebensraums führen kann. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten der Feldlerche sowie der Wiesenschafstelze infolge von anlagenbedingter Kulissenwirkung sind auf externen Flächen geeignete Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung umzusetzen.
11. Artenschutz – Monitoring für die CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Wiesenschafstelze (V 5)
Um langfristig wirksam zu sein, bedürfen alle vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Ackerland oder im Extensivgrünland einer auf den konkreten Fall abgestimmten sorgfältigen Auswahl geeigneter Flächen. Dabei sind Landschaftsstrukturen und konkrete Vorkommen einzubeziehen. Gleiches gilt für die Auswahl und Kombination der Maßnahmen und die langfristige Qualitätssicherung der Umsetzung (Pflege zur Initiierung früher Sukzessionsstadien, Rotation, Fruchtfolge, Auftreten von Problemunkräutern etc.). Daher ist trotz der generell attestierten Wirksamkeit bei bestimmten Fällen (s.u.) ein maßnahmenbezogenes Monitoring unter Einbeziehung der Landwirte erforderlich (LANUV 2024). Aus fachlicher Sicht wird ein jährliches Monitoring in den ersten 3 Jahren nach Maßnahmenherstellung von CEF 1 vorgeschlagen.
12. Artenschutz - ökologische Umweltbaubegleitung (V 6)
Die ökologische Umweltbaubegleitung betreut, berät und dokumentiert die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung (V 1-5) bzw. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF 1).
13. Insbesondere bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass anfallendes Niederschlagswasser teilweise über Straßenflächen sowie über private Grundstücksflächen abfließt. Die Bauherrnschaft wird darauf hingewiesen, dass das Gelände innerhalb der

Baugrundstücke so zu modellieren und zu planen ist, dass ein Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung von Lichtschächten und -gräben, Kelleraußentreppen oder vergleichbaren Öffnungen ausgeschlossen wird. Derartige Öffnungen dürfen nicht im tiefsten Punkt des jeweiligen Grundstücks angeordnet werden. Sie sind so auszubilden bzw. anzuordnen, dass ihre Oberkanten über dem angrenzenden Geländeniveau liegen und durch eine entsprechende Anplanierung vor dem Eindringen von Oberflächenwasser geschützt sind.