



GEMEINDE ARESING

Bebauungsplan „Autenzell Nord“ Begründung



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 (hook farny ingenieure) mit Untersuchungsbericht Luftreinhalte vom 16.09.2021 (Hook & Partner Sachverständige PartG mbB)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz vom 06.08.2025 (Hook & 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



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	5
1.2	Bevölkerungsdichte/-entwicklung.....	6
1.3	Flächenmonitoring.....	7
2.	Planungsgebiet.....	8
2.1	Räumliche Lage.....	8
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	9
2.3	Erschließungssituation.....	10
2.4	Altlasten.....	10
3.	Überörtliche und örtliche Planungen.....	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	12
3.2	Regionalplan.....	13
3.3	Flächennutzungsplan.....	15
3.4	Planungsalternativen.....	16
3.5	Hochwassergefahren.....	17
3.6	Benachbarte Bebauungspläne.....	19
3.7	Trinkwasserschutzgebiete.....	19
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	19
4.1	Erneuerbare Energien.....	19
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	19
4.2.1	Grünordnung.....	19

4.2.2	Umweltschutz	20
4.2.3	Kompakte Gebäudeformen	20
5.	Erschließungskonzept	20
5.1	Verkehrskonzept	20
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	20
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	20
5.1.3	Fuß- und Radwege	20
5.1.4	Ruhender Verkehr	21
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	21
5.3	Technische Infrastruktur	22
6.	Planungskonzept	23
6.1	Städtebauliche Ordnung	23
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	23
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	24
6.3	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	27
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen	28
6.5	Geländeschnitte	29
7.	Schallschutz	30
8.	Grünordnungskonzept	33
8.1	Grünordnerische Planungsgrundlagen	33
8.2	Ziele der Grünordnung	35

9.	Umweltbericht nach § 2a BauGB	39
9.1	Umweltprüfung und Eingriffsregelung - Zusammenfassung der Ergebnisse.....	39
9.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP.....	42
10.	Immissionsschutz.....	45
11.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler.....	49
12.	Planungsstatische Zahlen.....	50

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Aresing plant im Gemeindeteil Autenzell die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens auf den Grundstücken der Flurnummern 608/1 (TF), 635, 636 (TF), 637 (TF), 638 (TF), 639 (TF), 640, 641, 642, 643 (TF), 644, 647 (TF), 655, 656 und 658 der Gemarkung Rettenbach, Gemeinde Aresing. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Gemeinde Aresing steht – wie im Demographie-Spiegel Bayern dargestellt – unter erheblichem Siedlungsdruck. Um dem daraus resultierenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden und eine langfristig tragfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen, ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen notwendig.

Der vorliegende Antrag entspricht der gemeindlichen Entwicklungsstrategie, gezielt in den Ortsteilen Wachstum zu ermöglichen und somit auch künftig attraktive Wohnbauflächen für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – insbesondere der Lage am Ortsrand – Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser im Ortsteil Autenzell zu schaffen.

Hierfür plant die Gemeinde Aresing die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan sowohl als Fläche für die Landwirtschaft als auch als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

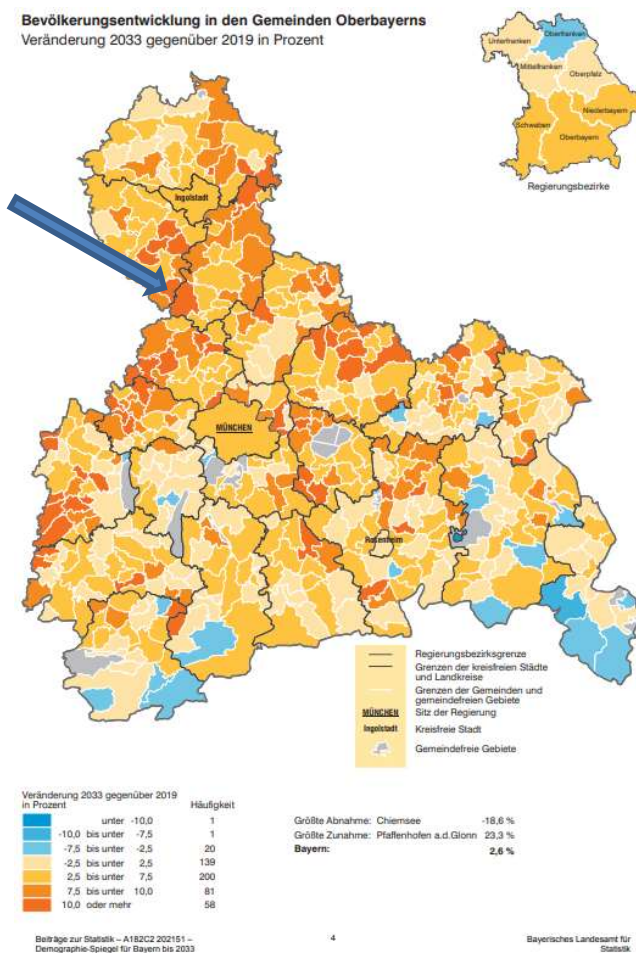
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und hat eine Ausdehnung von ca. 160 m in West-Ost-Richtung und ca. 230 m in Nord-Süd-Richtung. Es ist unbebaut. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließt im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Beabsichtigt ist eine sinnvolle Ortsabrundung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). Hierzu soll ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden werden.

Die Fläche des Plangebiets liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop. Bodendenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Umweltfachliche Belange werden umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

1.2 Bevölkerungsdichte/-entwicklung

Die Gemeinde Aresing umfasst eine Gesamtgröße von ca. 29,9 km². Umgerechnet auf die Einwohnerzahl von etwa 3024 (31. Dezember 2023) entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von ca. 101 Einwohner pro km². Der vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte



(Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern prognostiziert einen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2033 von 10% und mehr. Bei einer Einwohnerzahl von etwa 3024 (31. Dezember 2023) entspricht dies einem Zuwachs von etwa 302 Einwohner oder mehr bis zum Jahr 2033. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 111 Einwohner pro km² für das Jahr 2033.

Mit dem auf Grundlage des Demographie-Spiegels prognostizierten Bevölkerungszuwachs hat sich die Gemeinde Aresing durch die Ausweisung von geeigneten Siedlungsflächen für Wohnbebauung, auch außerhalb des Hauptortes Aresing, auseinanderzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Autenzell Nord“ kann ein Teil des dringenden Bedarfs gedeckt und damit das öffentliche Interesse nach Schaffung von notwendigem Wohnraum zur Deckung des Bedarfs für die Bevölkerung an einem überwiegend integrierten Standort erfüllt werden und zusätzlich die notwendigen Maßnahmen zum Straßenausbau (Am Hölzl) umgesetzt werden.

1.3 Flächenmonitoring

Zur Begründung des Bedarfs an neuen Baulandflächen hat sich die Gemeinde Aresing eingehend mit dem Flächenmonitoring des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (Stand Oktober 2022) zur Erhebung von Flächenpotenzialen im Gemeindegebiet Aresing auseinandergesetzt. Dabei wurden insbesondere folgende gesetzliche und landesplanerische Vorgaben berücksichtigt:

- „Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind insbesondere die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nutzen.“ (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Potenziale nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern)

Im Zuge dieser Analyse konnte die Gemeinde Aresing einen Großteil der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung erwerben, um damit aktiv auf den im Flächenmonitoring festgestellten zusätzlichen Bedarf zu reagieren.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Gemeindegebiets lediglich ein begrenztes Flächenpotenzial von etwa 6.000 m² nach Befragung der Grundstückseigentümer ermittelt wurde, das zudem nur als auf unbestimmte Zeit verfügbar eingestuft wurde.

Zum aktuellen Zeitpunkt (Stand Juli 2025) konnten darüber hinaus keine weiteren konkreten Flächen innerhalb der im Monitoring ausgewiesenen Potenzialbereiche aktiviert/erworben werden, die den Zielen einer ortsteilbezogenen Siedlungsentwicklung sowie der wohnraumpolitischen Zielsetzung der Gemeinde Aresing entsprechen.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 608/1 (TF), 635, 636 (TF), 637 (TF), 638 (TF), 639 (TF), 640, 641, 642, 643 (TF), 644, 647 (TF), 655, 656 und 658 der Gemarkung Rettenbach, Gemeinde Aresing.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 648, 651 und 654 der Gemarkung Rettenbach
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 645 der Gemarkung Rettenbach
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 608, 635/1, 639 (TF), 643 (TF), 644/4, 659 und 662 der Gemarkung Rettenbach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 657 der Gemarkung Rettenbach

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes.

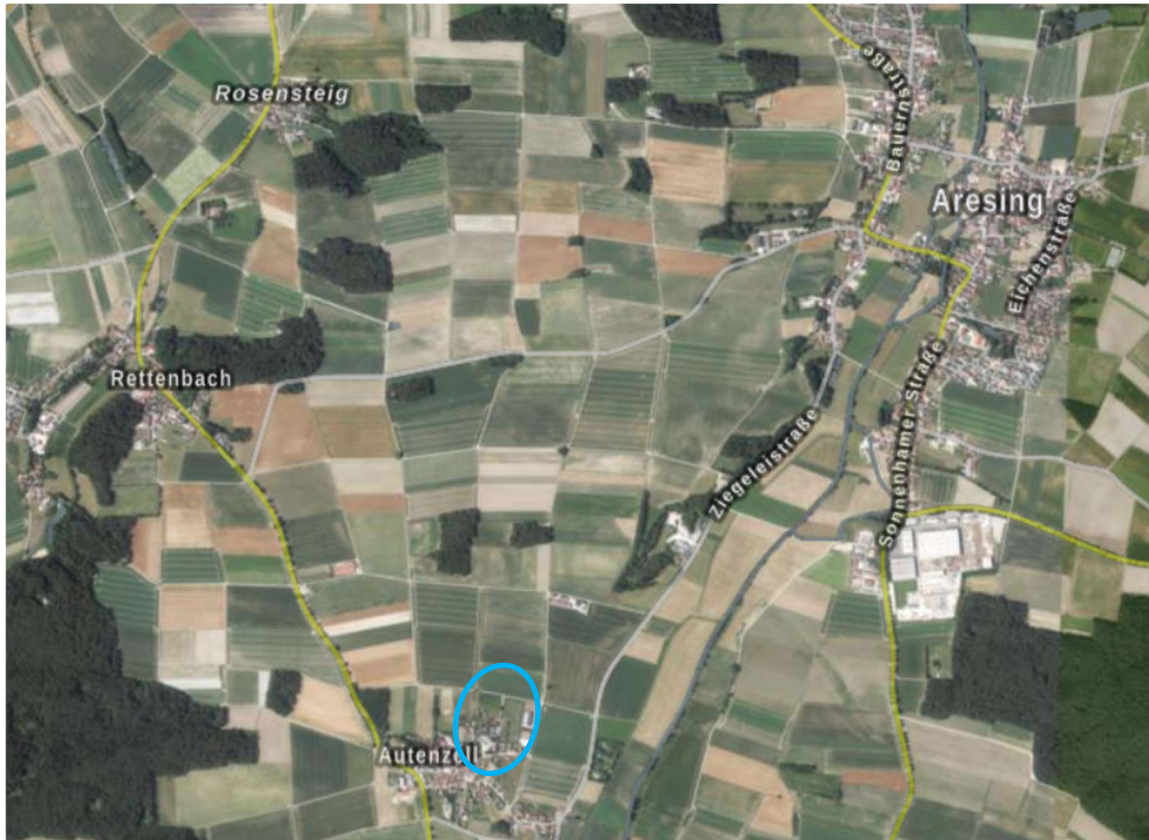


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut. Ein Flurweg grenzt das Plangebiet im Norden zu landwirtschaftlichen Flächen ab. Im Westen und Osten schließen freie landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Süden grenzt Bestandsbebauung an. Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nordwest nach Südost auf.



Abb.: Plangebiet Blickrichtung nach Südost

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die von Süden nach Norden verlaufenden Straßen Am Hölzl und Flurstraße erschlossen und ist gut in das örtliche Straßennetz eingebunden. Über die Kreisstraße ND 5 besteht eine gut ausgebaute Verbindung zur nördlich gelegenen Kreisstadt Schrobenhausen in ca. 7 km Entfernung. Richtung Nord-Osten ist der Hauptort Aresing und nach Osten ist die Gemeinde Gerolsbach angebunden. In südlicher Richtung befindet sich die Gemeinde Gachenbach. Richtung Westen bzw. Norden in ca. 4 km Entfernung befinden sich zudem Anschlussstellen zur Bundesstraße B300, wodurch das Plangebiet auch an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden ist.

2.4 Altlasten

Das Gutachten der Crystal Geotechnik GmbH vom 12.10.2021 kommt in Bezug auf Altlasten zu folgendem Ergebnis:

„3.4 Zusammenfassung und Wertung

Nach den vorliegenden, stichprobenartigen Untersuchungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass in den anstehenden Böden größtenteils nur mit geringen Belastungen zu rechnen ist.

Lediglich in einer Bodenprobe (B171341-SDB3-0,3) aus den Auffüllungen unter der Flurstraße wurde eine Einstufung nach Verfüll-Leitfaden als Z1.1 – Material vorgenommen.

Für eine Rückverfüllung vor Ort können diese Böden somit ohne weitere Prüfung (aus kontaminationsspezifischer Sicht) wiederverwertet werden. Ist ausgehobenes Aushubmaterial abzufahren, kann dies ggf. nach der vorliegenden Analytik ebenfalls vorgesehen werden. Dies ist jedoch im Vorfeld mit den Behörden und dem Entsorger abzustimmen. Möglicherweise sind zu Beginn der jeweiligen Baumaßnahme dann auch Haufwerksbildungen des Aushubmaterials, Probenahmen nach PN 98 und entsprechende Analysen vor der Entsorgung (oder auch Wiederverwertung) erforderlich.

Insbesondere ist zu beachten, dass eine Verwertung nach Verfüll-Leitfaden bei TOC-Gehalten > 1,0 % nur unter Einhaltung weiterer Bedingungen oder mit einer Ausnahmegenehmigung möglich ist, die seitens des Grubenbetreibers erwirkt werden muss.

Da es sich bei Oberboden aber um ein schützenswertes Gut handelt, sollte versucht werden, den Oberboden im Rahmen der Baumaßnahmen möglichst vor Ort wiederzuverwerten.

Werden im Bereich des Baugebietes organoleptisch auffällige Böden / Auffüllungen angetroffen, sind diese Böden generell zu separieren, auf Haufwerken (< 250 m³) zwischenzulagern, nach PN 98 zu beproben und entsprechend einer Deklarationsanalytik (z. B. gemäß dem Anforderungsprofil der maßgebenden Grube / Deponie) zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten (soweit zulässig, idealerweise zur Baugrubenrückverfüllung). Für diese Arbeiten wäre dann voraussichtlich eine Aushubüberwachung vor Ort erforderlich. Das Vorgehen sollte vorab auch im Detail mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden abgestimmt werden.“

Als Anlage liegt hierzu das Gutachten zur Baugrunderkundung vom 12.10.2021 der Crystal Geotechnik GmbH, Utting am Ammersee bei.

Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt. Es konnte kein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt werden.

Als Anlage liegt hierzu die Kampfmittelvorerkundung vom 11.03.2025 der B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH, Nürnberg bei.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

Das Gemeindegebiet Aresing liegt im Süden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Regierungsbezirk Oberbayern und im Südwesten der Region 10 Ingolstadt. Neben der Stadt Schrobenhausen gehören noch die Stadt Neuburg a.d. Donau, zwei Marktgemeinden und 14 weitere Gemeinden zum Landkreis. Sitz der Verwaltung ist in Neuburg a.d. Donau.

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023, Anhang 2) ist die Gemeinde Aresing dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen sind (vgl. LEP 1.1.1 (Z) ¹). Hierfür

¹ LEP 2023 1.1.1 (B): „Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet und unterstreicht die Verantwortung des Freistaats Bayern für die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ganzen Landes, im Besonderen der Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. 2.2.3). Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler gesellschaftspolitischer Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit. [...]“.

² LEP 2023 3.1.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). [...]“

sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Breitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen werden. (vgl. LEP 1.1.1 (G)).

Zudem kann mit vorliegender Bauleitplanung dem Grundsatz einer integrierten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 (B) ²) sowie dem Ziel und auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) ³) Rechnung getragen werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von größtenteils erschlossenen Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aresing liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

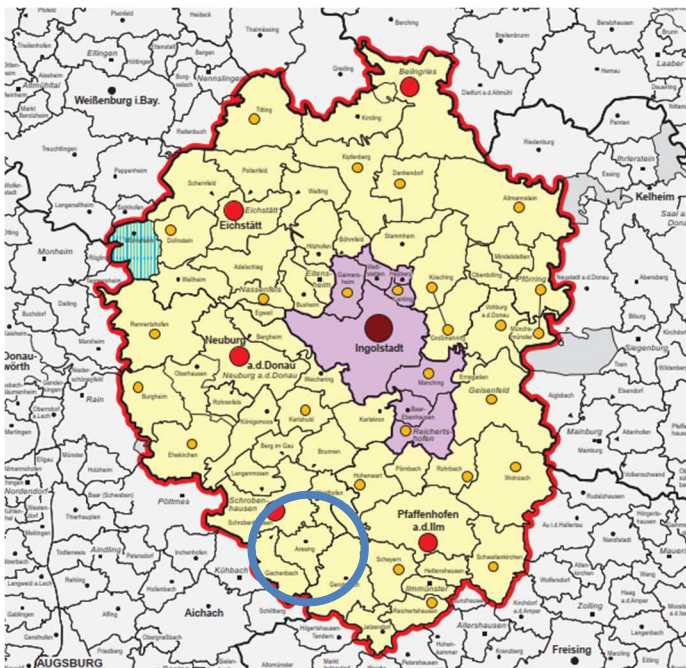


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

³ LEP 2023 3.3 (B): „[...] Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Ein-richtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

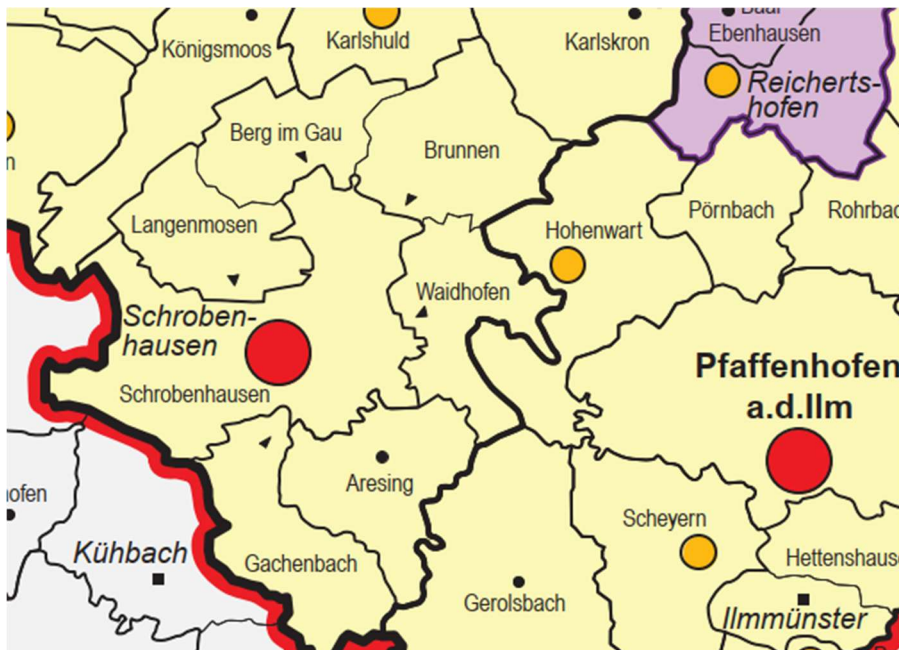


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 wird der Gemeinde Aresing keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. 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.

Durch die günstige Lage Nahe der Bundesstraße B300 (Kehlheim – Heimertingen, Anschlussstellen Gachenbach bzw. Schrobenshausen) und der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Autobahn A8 (Karlsruhe – München, Anschlussstelle Dasing) und Autobahn A9 (Berlin – München, Anschlussstelle Schweitenkirchen/Pfaffenhofen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung. Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist es für den Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung weiter zu entwickeln und dabei u. A. auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand zu achten (vgl. Regionalplan Ingolstadt 3.4.1 (G), 3.4.2 (Z) und .3.4.4 (Z)). Dabei soll gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans Zersiedelung vermieden werden (vgl. Regionalplan Ingolstadt 3.3.1 (Z)).

Sowohl dem Grundsatz als auch den Zielen wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Straße dargestellt.

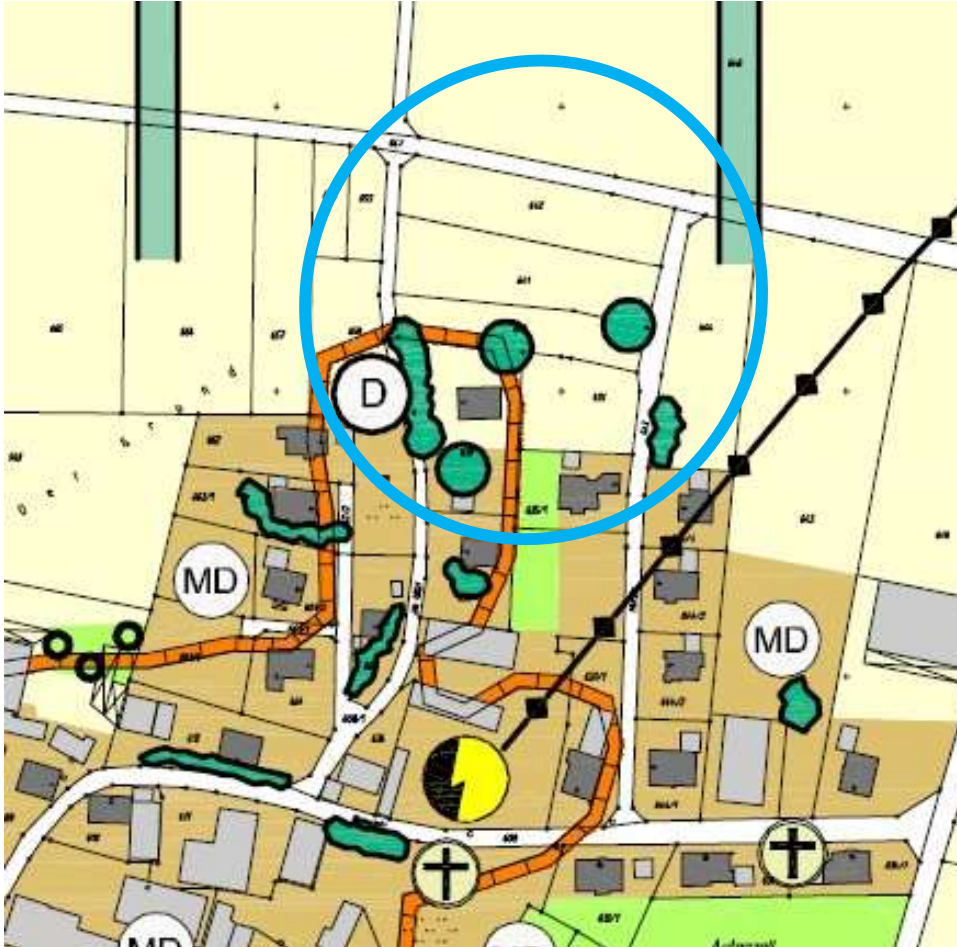


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, o.M. (11.11.2024)

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Gemeinde Aresing verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets

auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

3.4 Planungsalternativen

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete auch in den Gemeindeteilen Rechnung zu tragen.

Unterlegt wird dies mit dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichten Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern, der einen Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2033 von 10% und mehr prognostiziert (siehe hierzu auch Punkt 1.2 der Begründung). Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Autenzell mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die überwiegende verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets bereits vorhanden ist. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten zumal der dringend erforderliche Straßenausbau Am Hölzl und eine sinnvolle Ortsrandgestaltung integriert umgesetzt werden können.

Zum aktuellen Zeitpunkt (Stand Januar 2026) konnten keine vergleichbaren, konkreten Flächen innerhalb der im Monitoring ausgewiesenen Potenzialbereiche aktiviert werden, die den Zielen einer ortsteilbezogenen Siedlungsentwicklung sowie der wohnraumpolitischen Zielsetzung der Gemeinde Aresing entsprechen (siehe hierzu auch Punkt 1.3 der Begründung). Alternative Standorte sind somit momentan im Gemeindebereich nicht gegeben und stehen in absehbarer Zeit auch nicht zur Verfügung.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und der Hochwassergefahrenfläche HQ100.

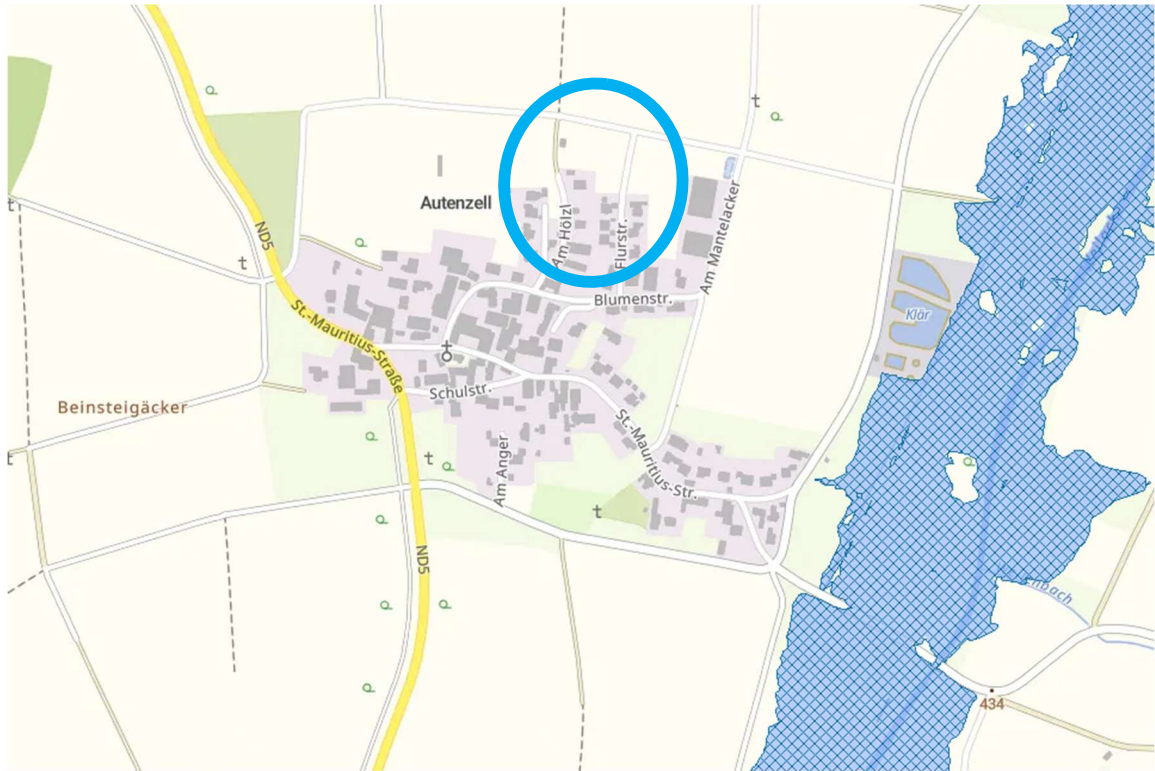


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Umwelt und Naturgefahren“



berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Stand 2009)



festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Die südlich des Plangebiets vorbeiführenden wassersensiblen Bereichen tangieren das Plangebiet nicht. Im südlichen Bereich der Straße Am Hölzl ist ein mäßiger Abfluss von potentiellen Fließwegen bei Starkregen zu verzeichnen. Die Planung ist hiervon nicht betroffen.



Abb.: Auszug Umwelt Atlas Thema „Überschwemmungsgefahren“



Zudem wurde für die Erstellung eines integralen Konzepts zum kommunalen Sturzfluten- und Risikomanagement mit Fließwegsimulation zum Starkregenereignis vom 08.06.2023 das Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH beauftragt.

Die Einsicht kann über die Homepage der Gemeinde Aresing vorgenommen werden.

Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungspläne befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

3.7 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe zum Plangebiet.

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, u. A. eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.1 Erneuerbare Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energiesparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollten verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Es ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Durch die Überplanung einer vorgestörten und bereits gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Siedlungsstruktur wird der zusätzliche Flächenverbrauch für die Erschließung minimiert. Somit ist die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden anzurechnen.

4.2.1 Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Vermeidung (Artenschutz V 1 bis V 4) und zur Ausbildung der Freiflächen, insbesondere der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese dienen den Gesichtspunkten des flächensparenden und klimaangepassten Bauens sowie den Funktionen

in Hinblick auf die Biodiversität und das Landschaftsbild, Näheres siehe auch Kapitel 8.1

4.2.2 Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan wird als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht von Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut, beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

4.2.3 Kompakte Gebäudeformen

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche. Deshalb ist eine flache Dachform bezüglich einer kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffenen Festsetzungen der Dachform als flach geneigte Dächer sowie Flachdächer kann eine kompakte Bauweise erzielt werden.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 400 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „St.-Mauritius-Straße“ der Linie 9158 Altomünster – Schiltberg - Schrobenhausen sowie der Linie 9159 Schrobenhausen – Gerolsbach – Petershausen/Tandern (beide RBA Buslinien).

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in Punkt 2.3. Erschließungssituation dargelegt.

5.1.3 Fuß- und Radwege

Erschlossen wird das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad im Mischverkehr über die

Flurstraße und die Straße Am Hölzl die beide südlich des Plangebiets in die Blumenstraße einmünden. Über den Fuß- und Radweg der westlich gelegenen St.-Mauritius-Straße sind Richtung Norden die Stadt Schrobenhausen und Richtung Süden die Orte Weilach und Schiltberg angebunden. Über die östlich gelegene Ziegeleistraße ist im Mischverkehr der Hauptort Aresing Richtung Nordost zu erreichen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind PKW- sowie Fahrrad-Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen als Hausgarten und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

Zur Minimierung des Flächenverbrauchs sind Besucherstellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht vorgesehen.

5.2 **Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, Aichach ein mit dem WWA vorabgestimmtes Entwässerungskonzept erstellt (siehe Anlage „Entwässerungskonzept“, Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, 86551 Aichach, vom 20.03.2026).

Dieses wurde bereits in die Planung integriert und ist mit der weiteren Erschließungsplanung für das geplante Gebiet fortzuführen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und abwassertechnisch durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet ab- und über den bestehenden Mischwasserkanal in der Flurstraße der kommunalen Kläranlage zugeleitet. Die südlichen drei Parzellen sind entweder bereits im Mischsystem erschlossen (Ostseite) oder können höhenmäßig nicht an das Trennsystem angeschlossen werden (Westseite) und werden daher direkt an das Mischwasserkanalnetz von Autenzell angebunden.

Niederschlagswasser

Eine punktuelle Versickerung auf den Grundstücken wird in der Nacherkundung zur Feststellung der Durchlässigkeit des Baugrunds als umsetzbar eingestuft. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird dabei durch von privat zu errichtenden, geeigneten Versickerungsanlagen je geplanter Bauparzelle versickert. Die Versickerungsanlagen sollten dabei so weit wie möglich von bestehender Bebauung abgerückt werden. Die Notüberläufe der privaten Sickeranlagen können über die Regenwasserhausanschlüsse an den Regenwasserkanal bzw. über die Mischwasserhausanschlüsse an den Mischwasserkanal angebunden werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen soll in zwei Rohrrigolen ebenfalls in den Untergrund versickert werden.

Hierzu wurden auch Baugrunduntersuchungen (siehe Anlage „Baugrunderkundung“, Büro Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, vom 12.10.2021) sowie eine Nacherkundung (siehe Anlage „Nacherkundung mit Schürfen zur Feststellung der Durchlässigkeit des Baugrundes“, Büro Crystal Geotechnik GmbH, 86919 Utting am Ammersee, vom 12.10.2022) durchgeführt.

Regenwassernutzung

Zur Förderung von Grundwasserneubildung sowie der Senkung des Verbrauchs von wertvollem Trinkwasser wird die Verwendung von Regenwassernutzungsanlagen (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) empfohlen.

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Aresing, dem Gesundheitsamt sowie dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Ausbau bzw. den Anschluss an die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich. Die

Abfallbeseitigung erfolgt durch die Landkreisbetriebe Neuburg - Schrobenhausen. Die Abfallbehälter der Parzellen 3, 13 sowie 14 sind zur Abholung straßennah am Kreuzungsbereich der inneren Erschließungsstraße bereitzustellen.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 3, 4 und 5 BauNVO, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle am Ortsrand nicht erwünscht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe sowie die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern festgesetzt.

Zudem wird eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden für die in der Nutzungsschablone genannten Teilgebiete festgesetzt. Sie dienen der differenzierten Steuerung der städtebaulichen Dichte und der Sicherung einer dem Standort angemessenen Wohnstruktur. Für die GRZ gelten als Obergrenze die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO so dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze unter Anderem zur Wahrung der

Ortsrandeingrünung nicht überschreiten.

Es wird festgelegt, dass die Oberkante des Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude (OK FFB) 30 cm über dem fertigen Straßenniveau liegen muss. Maßgeblich dabei 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.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter und zusätzlich bei Pultdächern die maximal zulässige Firsthöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen umgebenen Baufelds festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand 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 Firsthöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

In Hinblick auf die Ortsrandlage sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis zu 30° zulässig. Bei Bebauung mit Pultdächern ist hingegen nur eine Dachneigung von 15° bis 20° zulässig. Die flache Dachgestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und bietet positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.

Die Dachdeckung bei geneigten Dächern wird auf Ziegeldeckung in naturrot und hellgrau beschränkt. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen geneigter Dächer integriert werden.

In Hinblick auf die Klimaanpassung sind die Dachdeckungen aller Flachdächer ausschließlich in einer begrüntem Dachdeckung zugelassen. Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten. Darüber hinaus soll sie zusätzlich das Nahklima im Baugebiet verbessern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Zudem bieten Flachdächer ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum.

Bei der Planung und Errichtung von Gründächern wird die Verwendung von regionaltypischem und niedrig wüchsigem Saatgut empfohlen. Dächer mit solchem Saatgut haben ein deutlich höheres Potenzial die Anforderungen heimischer Arten zu erfüllen, als andere Varianten. Sie können beispielsweise für bestimmte Insektenarten als Ersatzlebensraum oder als sogenanntes „Trittsteinbiotopen“ dienen. Die Schaffung solcher Ersatzstrukturen wird dringend benötigt, da die Biomasse heimischer Insekten in den letzten 30 Jahren um etwa 80% zurückgegangen ist. Von dieser Entwicklung sind nicht nur die Insekten selbst betroffen, sondern indirekt auch alle anderen Arten, die von ihnen abhängig sind wie beispielsweise unsere Vögel: Viele der heimischen Vogelarten sind auf Insekten als Nahrungsgrundlage für sich und ihren Nachwuchs angewiesen.

Die gewählte Bebauungsdichte vereinbart städtebaulich und wirtschaftlich gewünschte Verdichtung mit konsequenter Eingrünung/Durchgrünung. Zum einen sollen erschwingliche Grundstücke entstehen, die damit zwangsläufig eine gewisse Größe nicht überschreiten dürfen, zum anderen soll ein hoher Anteil an Durchgrünung gewährleistet sein. Deshalb wurden verschiedene Wohnformen und Bebauungsarten in einen jeweils sinnvollen

Zusammenhang gerückt:

- Einzelhäuser in allen Lagen des Plangebiets
- Doppelhäuser als günstigere Alternative zum freistehenden Einzelhaus

So kann ein Gebäudemix aus verschiedenen Haustypen erzielt werden, der den unterschiedlichen Nachfragesituationen gerecht wird. Eine striktere Einhaltung der Gebäudeausrichtung in Kombination mit freizügiger Durchmischung von Dachformen erzielt den gewünschten Abwechslungsreichtum ohne in störende Inhomogenität umzuschlagen. So ist die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung verbindlich einzuhalten. Lediglich 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 den Festsetzungen um bis zu 3° abgewichen wird.

Zur Sicherung eines ausgewogenen und ortbildverträglichen Erscheinungsbildes ist im Teilgebiet WA 2 bei einer Bebauung mit Pultdach nur die Firstrichtung über die Hauslänge zulässig. Hierbei ist ein Verhältnis von Hauslänge zu -breite von min. 3:2 einzuhalten. Für Flachdächer sowie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungen nicht da diese baulichen Elemente dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet sind und dessen Erscheinungsbild nicht prägen. 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.

Fassadenmaterialien und -anstriche in dunkler, greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 20 m vertikal zu gliedern. Zur Gliederung können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Vorschläge für geeignete Arten sind der Artenliste im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

Dachaufbauten bzw. -einschnitte sind explizit ausgeschlossen, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden. Lediglich bei Sattel- und Walmdächern sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zulässig. Dabei dürfen sie max. 1/3 der Gebäudelänge je Gebäudelängsseite nicht überschreiten.

Den topographischen Begebenheiten gerecht zu werden sind Abgrabungen bis zu 1,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig. Zur erweiternden Wohnraumnutzung von Kellergeschossen (Lichtgraben) mit ausreichender Belichtung und Belüftung sind Abgrabungen und abgetreppte Stützmauern bis zu max. 2 m Tiefe und 5 m Breite zulässig. Je Parzelle ist max. ein Lichtgraben an Hauptgebäuden zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einer Neigung von 1:2 (Höhe : Breite) ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten.

Stützwände zur Geländeabfangung sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der privaten Grundstücksflächen als Hausgarten mit einer Ansichtshöhe von bis zu 1,5 m zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen, Vorpflanzungen) zu begrünen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Um jedoch zu gewährleisten, dass Kleintiere durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt werden, muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Sie sind nur in Ausführung als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung zulässig. Um keine störende Außenwirkung zu generieren sind grelle und leuchtende Farben ausgeschlossen. Ebenso sind Steingabionen und Sichtschutzbekleidung aus Kunststoff ausgeschlossen.

6.3 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig. Damit wird der Einsatz erneuerbarer Energien ausdrücklich ermöglicht und gefördert, um einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz und zur

Reduzierung von Treibhausgasemissionen zu leisten.

Die Planung trägt somit den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB Rechnung, wonach insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen einer zeitgemäßen und nachhaltigen Energieversorgung nicht entgegen und lassen entsprechende bauliche Lösungen zu. Soweit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Darüber hinaus ist die Kombination von Anlagen zur solaren Energiegewinnung mit begrünten Dächern ausdrücklich möglich, sodass sowohl energetische als auch ökologische Funktionen der Dachflächen miteinander verbunden werden können.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus ist auf den privaten Grundstücksflächen als Hausgarten eine Nebenanlage als Gartenhäuschen pro Grundstück zulässig. Die Fläche dieser Gartenhäuschen darf max. 12 m² betragen und ihre Höhe max. 3 m. Die Konstruktion ist aus Holz herzustellen. Um Sichtbehinderungen des Verkehrs zu vermeiden haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2 m zu Verkehrsflächen sowie öffentlichen Flächen einzuhalten.

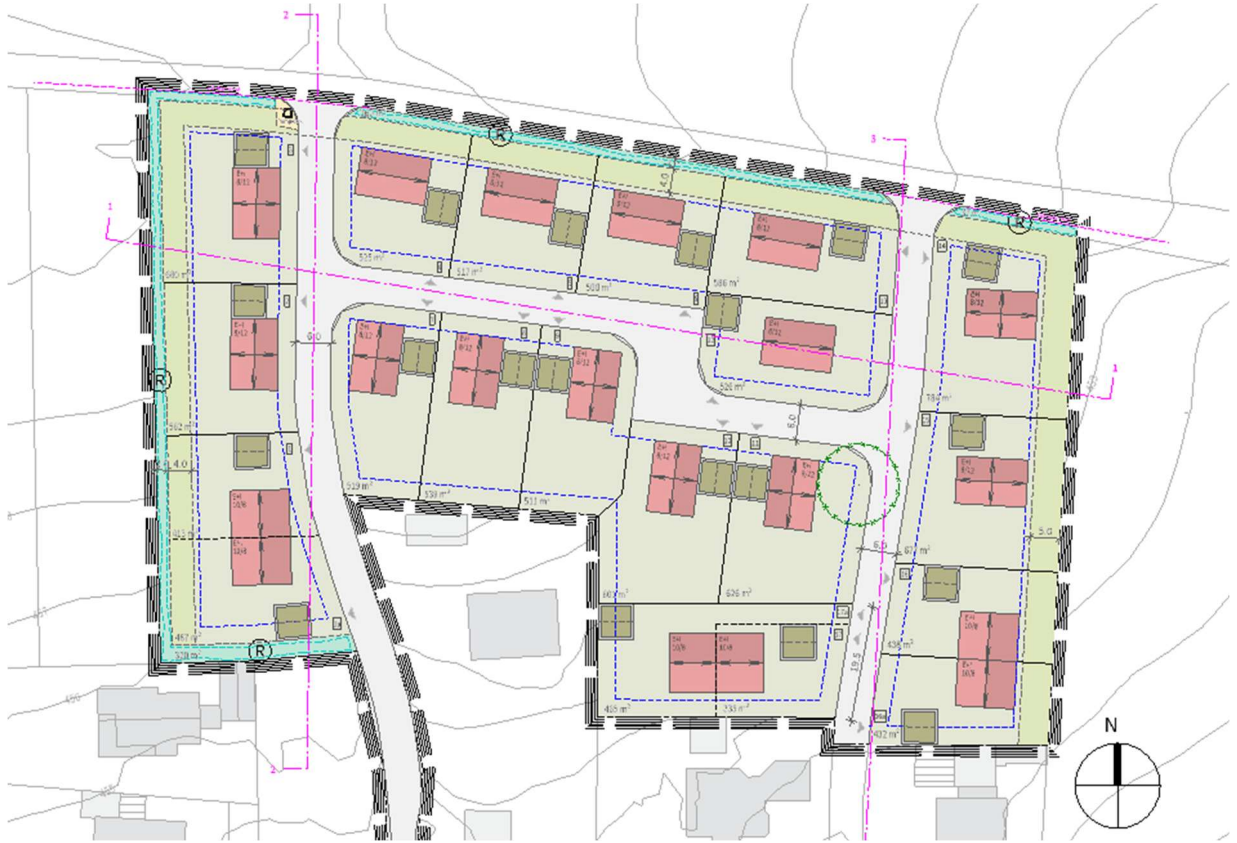
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und privaten Grundstücksflächen als Hausgarten zulässig wobei vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von min. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Im Vorgartenbereich (= 5 Meter des Grundstücks ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche) sind max. 2 nicht überdachte Stellplätze gestattet.

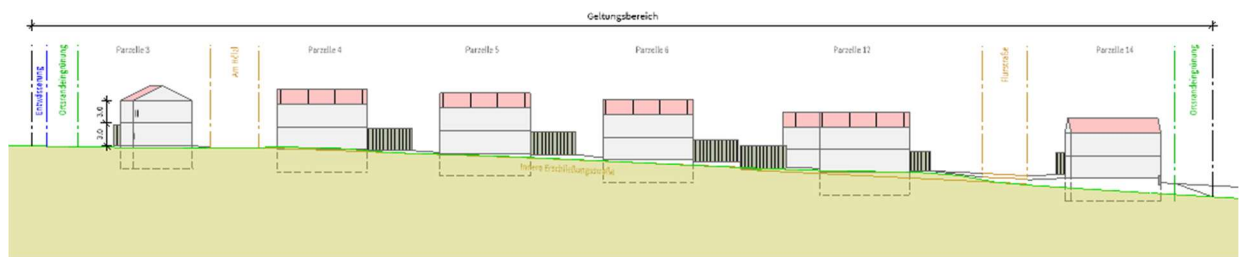
Zur Befestigung von Zufahrten und offener Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aresing in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

6.5 Geländeschnitte

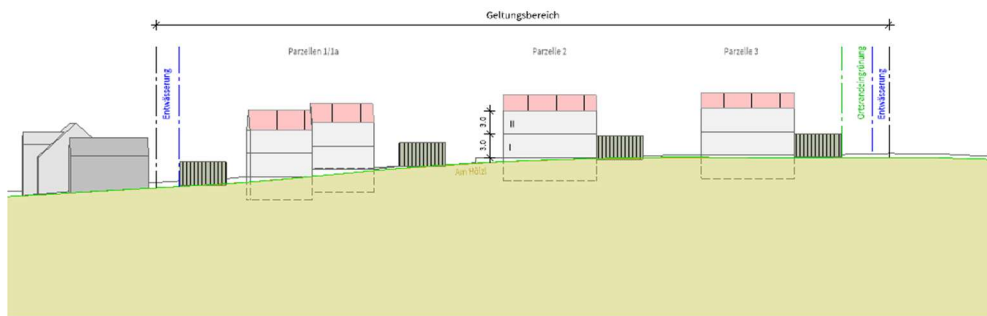
Schnittführung Geländeschnitte



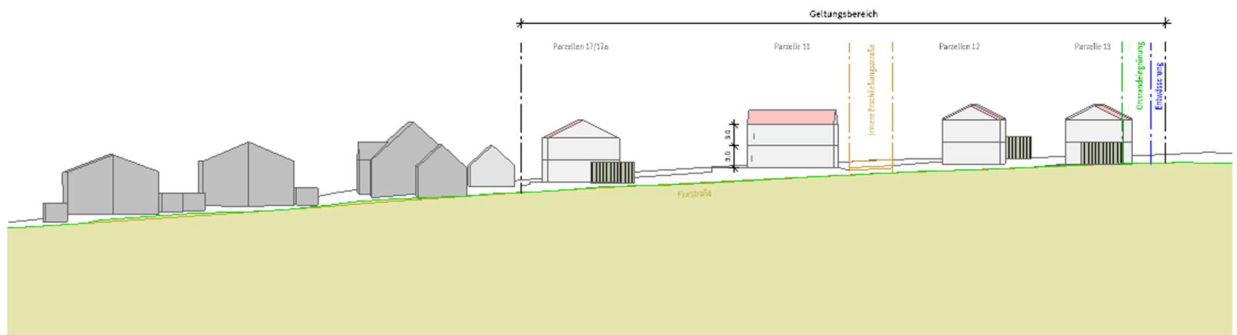
Geländeschnitt 1



Geländeschnitt 2



Geländeschnitt 3



7. Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde für die Belange des Schallschutzes ein Immissionschutztechnisches Gutachten, hier Schallimmissionsschutz (Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche hervorgerufen durch benachbarte Kartoffellagerhallen) durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Landshut, 06.008.2025) durchgeführt. Das Gutachten kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

„6 Schalltechnische Beurteilung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Autenzell Nord" durch die Gemeinde Aresing war zu untersuchen, ob der Anspruch der im Geltungsbereich neu entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche zu einer Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes der östlich des Geltungsbereichs ansässigen Kartoffellagerhallen auf der Fl. Nr. 646 der Gemarkung Rettenbach führen kann.

Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt. Es wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, das den Betrieb so nachbildet, wie er gemäß Betreiberangaben im Bestand bzw. auch zukünftig unter Einhaltung der Schallschutzanforderungen an den bestehenden, bereits emissionsbeschränkend wirkenden Wohnnutzungen praktiziert wird. Im Einzelnen wurden der Lieferverkehr inklusive Fahrverkehr und Ladetätigkeiten im Freibereich, die Schallabstrahlung der nördlichen Kartoffellagerhalle nach außen sowie die Kühl-/Belüftungsanlagen der Kartoffellagerhallen betrachtet.

Die Untersuchungsergebnisse der Variante 1 (ohne Schallschutzmaßnahmen) belegen, dass die in Kapitel 4.1 beschriebene Nutzung an exemplarisch betrachteten Immissionsorten Beurteilungspegel bewirkt, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm – und damit auch die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2) – in der geplanten schutzbedürftigen Nachbarschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans während der Tagzeit einhalten. Während der ungünstigsten vollen Nachtstunde treten jedoch Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) auf.

Variante 1: Beurteilungsübersicht (ohne Schallschutzmaßnahmen)		
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	IO 1	IO 2
Prognostizierte Beurteilungspegel $L_{r,Tag}$ [dB(A)]	54	55
Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ [dB(A)]	55	55
Einhaltung/Überschreitung [dB(A)]	-1	± 0
Ungünstigste volle Nachtstunde	IO 1	IO 2
Prognostizierte Beurteilungspegel $L_{r,Tag}$ [dB(A)]	50	43
Orientierungswert $OW_{WA,Nacht}$ [dB(A)]	40	40
Einhaltung/Überschreitung [dB(A)]	+10	+3

IO 1 (WA): Parzelle 16, Baugrenze Ost, Fl. Nr. 644, Gem. Rettenbach, hl = 8,5 m

IO 2 (WA): Parzelle 17, Baugrenze Südost Fl. Nr. 644, Gem. Rettenbach, hl = 8,5 m

Hierbei stellen die Klimageräte der neuen und der alten Kartoffellagerhalle die maßgeblichen Schallquellen dar.

Bereits in Voruntersuchungen aus dem Jahr 2019 wurden die schalltechnischen Auswirkungen untersucht, die Schallschutzmaßnahmen auf die Immissionsorte im geplanten Geltungsbereich ergeben haben werden.

In diesen Untersuchungen wurde eine Pegelminderung um mindestens 17 dB(A) für die Kühl-/Belüftungsanlagen berücksichtigt. Übernimmt man diese Pegelminderung in die vorliegende Prognose kann eine Einhaltung der gestellten Schallschutzanforderungen im geplanten Wohngebiet ermittelt werden.

Variante 2: Beurteilungsübersicht (mit Schallschutzmaßnahmen)		
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	IO 1	IO 2
Prognostizierte Beurteilungspegel $L_{r,Tag}$ [dB(A)]	51	55
Orientierungswert $OW_{WA,Tag}$ [dB(A)]	55	55
Einhaltung/Überschreitung [dB(A)]	-4	± 0
Ungünstigste volle Nachtstunde	IO 1	IO 2
Prognostizierte Beurteilungspegel $L_{r,Tag}$ [dB(A)]	40	38
Orientierungswert $OW_{WA,Nacht}$ [dB(A)]	40	40
Einhaltung/Überschreitung [dB(A)]	± 0	-2

IO 1 (WA): Parzelle 16, Baugrenze Ost, Fl. Nr. 644, Gem. Rettenbach, hl = 8,5 m

IO 2 (WA): Parzelle 17, Baugrenze Südost Fl. Nr. 644, Gem. Rettenbach, hl = 8,5 m

Einen flächendeckenden Überblick über die prognostizierten Immissionen im Geltungsbereich der Bauleitplanung liefern die Lärmbelastungskarten auf Plan 1 bis Plan 8 in Kapitel 8.2.

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm durch kurzzeitige Geräuschspitzen, wie sie beispielsweise durch die Betätigung der Betriebsbremse eines Lkw oder das Aufschlagen der Gabeln eines Staplers entstehen können, kann aufgrund der Abschirmungsverhältnisse durch die nördliche Kartoffellagerhalle mit Hinblick auf das Plangebiet sowie nach den Ergebnissen diesbezüglich durchgeführter überschlägiger Berechnungen gesichert ausgeschlossen werden.

Damit kann festgehalten werden, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Ausweisung des geplanten Wohngebiets zu einer Beschränkung des Anlagenbetriebes der östlich angrenzenden Kartoffellagerhallen führen würde. Diese Einschränkung betrifft den Betrieb der vorhandenen Kühl- und Belüftungstechnik.

Durch die untersuchte **Pegelreduktion von mindestens 17 dB(A)** an den kühl- und belüftungstechnischen Anlagen können die Schallschutzanforderungen im geplanten Wohngebiet dahingegen eingehalten werden.

Damit ist zu konstatieren, dass unter der Prämisse, dass diese Schallschutzmaßnahmen im

Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Autenzell Nord" der Gemeinde Aresing umgesetzt werden, keine schalltechnischen Konflikte zwischen dem Betrieb der Kartoffellagerhallen und der neuen schutzbedürftigen Nutzung zu befürchten sind. [...]"

Diese oben genannten Schallschutzmaßnahmen werden/wurden im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans „Autenzell Nord“ umgesetzt.

8. Grünordnungskonzept

8.1 Grünordnerische Planungsgrundlagen

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die **Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB** im Folgenden zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen D.6.7 kleintierdurchlässige Einfriedungen, D.8.1 extensive Mulden zur Entwässerung sowie D.9.1, D.9.2, D.9.3, D.9.4 und D.9.5 zur Begrünung und D.10.1 bis D.10.4 zum Artenschutz sowie die verpflichtende Artenliste für Gehölzpflanzungen D.9.4 dienen **umweltschützenden Anforderungen**, die vorrangig der Biodiversität geschuldet sind. Diese werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht, siehe Kapitel 5.6 des Umweltberichtes.

Die mit Festsetzung D.9.2 definierte Begrünung der Vorgärten und somit ein Ausschluss von sog. reinen „Steingärten“ gewährleistet darüber hinaus auch entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**, indem eine starke Aufheizung der straßenzugewandten Freiflächen vermieden wird.

Die Pflanzung von 18 Großbäumen im Straßenraum (B.6.4 und D.9.3) auf privaten Grund und die ergänzende Vorgabe von mindestens einem Hausbaum je Parzelle trägt den Zielen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, v. a. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der **Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt**, Rechnung – gerade auch in Hinblick auf den Klimawandel. Ergänzend wird dem Standard im Landkreis entsprochen, nachdem je 300 m² angefangene Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer oder klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen ist. Daher ist eine vorausschauende gezielte Pflanzung von Großbäumen mit den Funktionen der Evapotranspiration, Kühlung und Beschattung v. a. in der Zukunft ein wesentlicher Faktor für die **menschliche Gesundheit** und das **Wohlbefinden**

im Freiraum. Zugleich wird durch die optischen Einengungen der Baumkronen die Fahrtgeschwindigkeit auf den Straßen verringert und die Verkehrssicherheit somit erhöht.

Ergänzend wird die **Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen** nach § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB planerisch mit nachstehenden Festsetzungen gewährleistet:

- Straßenbaum auf privatem Grund, H 3xv StU 14-16 (siehe B.6.4 und D.9.3)
- Ortsrandeingrünung auf privatem Grund mit Pflanzbindung (siehe B.6.2 und D.9.1)
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze und Klimabäume gemäß Artenliste (siehe D.9.4)
- sowie die Sicherstellung der Herstellung und des Erhalts von Gehölzen (siehe D.9.5)

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Klimaschutz und Klimaanpassung gemäß den Planungsleitsätzen unter § 1 Abs. 5 BauGB sind nachstehende Festsetzungen geboten:

- Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß (siehe Festsetzung mit Planzeichen B.2.1)
- naturnahe Wiesen mit Mulden als Retentionsflächen am Ortsrand (s. B.6.1 und D.8.2)
- Gestaltung des Geländes, Beschränkung von Auffüllungen und Abgrabungen (s. D.6.8)
- kleintierdurchlässige Einfriedungen ohne Sockel oder Mauern (siehe D 6.7)
- Artenliste für Gehölzpflanzungen (siehe D 9.4, als Anlage zur Begründung)

Hierdurch werden zugleich auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB umgesetzt. Auch Aspekte zu Kleintierdurchlässigkeit, Wasserabfluss, Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden berücksichtigt.

Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt (siehe D.9.4) sowie ergänzend eine Gehölzspektrum für weitere freiwillige Pflanzungen in den Privatgärten, u. a. auch zur Fassadenbegrünung.

Zudem gilt es die Vorgaben zum Artenschutz zu beachten, siehe auch Kapitel 9.2. So werden die gesetzlichen Fristen zur zulässigen Rodung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.

Oktober bis Ende Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG mit textlicher Festsetzung D.10.1 aufgenommen, samt den Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung sowie Reduzierung von Vogelschlag und Lichtemissionen) für die bodenbrütenden Vogelarten, Fledermäuse und Insekten, siehe textlicher Festsetzungen D.10.2 bis D.10.4.

8.2 Ziele der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst schonende Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, ein behutsamer Umgang mit der Topographie einschließlich des Achtens der ferneinsehbaren Höhenlage am Ortsrand und zumindest eine gewisse Eingrünung des langfristigen, exponierten Siedlungsrandes Richtung Westen, Norden bzw. Nordosten.

■ Raumkonzept - Gehölzpflanzungen als Ortsrandeingrünung -

Langfristig wird eine wirksame Eingrünung des neuen Siedlungsrandes von Autenzell, trotz Höhenlage, angestrebt. Hierbei sind nachstehende Planungsgrundsätze verfolgt worden.

An den Außenrändern des geplanten Wohngebietes entsteht eine raumwirksame Ortsrandeingrünung im Westen, Norden und Osten (Planzeichen B.6.2). Diese ist zwischen 4 m und 5 m breit und wird in der textlichen Festsetzung D.9.1 genauer definiert. Den dauerhaften Erhalt sichert die Gemeinde im Rahmen der Notarverträge. Dieses Vorgehen hat sich in der Gemeinde Aresing bereits bewährt.

■ Raumkonzept - Gehölzerhalt, hier insbesondere der raumwirksamen Stiel-Eiche -

Auf einem Ranken an der Flurstraße besteht bereits eine alte, ca. 20 m hohe, raumwirksame Stiel-Eiche mit rund 14 m Kronendurchmesser im Osten des Planungsgebietes. Diese ist von Ferne weithin sichtbar.

Die Stiel-Eiche wird sowohl aus Gründen der Raumbildung als auch aus ökologischen Gründen als sog. Vermeidungsmaßnahme als zwingend erhaltenswert angesehen. Hierfür wurde eine gesonderte Beurteilung (EICHENSEHER INGENIEURE GmbH, Luitpoldstraße 2a, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm) vom 25./28.08.2025 erstellt. Hierin wird bestätigt, dass der Baum erhalten werden kann. Die bautechnische Umsetzung des Straßenausbaus der Flurstraße mit

dem Erhalt des Baumstandortes wurde bereits im Vorfeld intensiv abgestimmt.

Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen hat mit Schreiben per E-Mail vom 18.11.2025 auf Anfrage die ökologische Bedeutung der Eiche wie folgt eingeordnet:

„[...] Unabhängig von den rechtlichen Aspekten möchte ich darauf hinweisen, dass die Entscheidung über die Fällung eines Baumes nicht ausschließlich auf wirtschaftlichen Erwägungen beruhen sollte. Es geht hier auch um den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen (gemäß Art. 20a GG und Art. 141 BV). Gerade alte Bäume wie die vorliegende Eiche sind in unseren Landschaften zunehmend selten. Ihre Fällungen haben weitreichende Folgen für den Rückgang von habitatbaumassoziierten Arten. Ein wirklicher naturschutzfachlicher Ausgleich für einen Baum dieses Alters ist schwer möglich, da ein ähnlicher ökologischer Wert erst nach einer langen Zeitspanne von 100 bis 150 Jahren wieder erreicht werden kann. Ich bitte die Gemeinde daher, diese Aspekte in ihre Entscheidungsfindung mit einzubeziehen und den langfristigen Wert des Baumes für den Naturhaushalt zu berücksichtigen.“

Es wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme Eiche am nördlichen Ortsrand Autenzell, vom Büro Mayr Beratende Ingenieure, Blütenweg 5, 86551 Aichach, E-Mail vom 18.11.2025, erstellt. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Auf Nachfrage der Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde teilte diese am 19.11.2025 folgendes mit:

„Nach Durchsicht der artenschutzrechtlichen Einschätzung von Frau Neumair kann ich Folgendes mitteilen: Die Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Da nur eine visuelle Kontrolle vom Boden aus durchgeführt wurde und keine Kronenkontrolle stattfand, kann die Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten nicht abschließend geprüft werden.“

Die Baumfällung darf daher nur durch eine fachkundige Baumfirma mit fundierter artenschutzrechtlicher Qualifikation durchgeführt werden. Die ausführende Firma ist vor Beauftragung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Eine erneute artenschutzrechtliche Kontrolle des Baumes, einschließlich der Baumkrone, unmittelbar vor Durchführung der Maßnahmen, ist dann erforderlich. Die Baumfällungsarbeiten dürfen erst nach Abstimmung der Ergebnisse dieser Kontrolle mit der UNB begonnen werden. Sollten während

der Arbeiten wider Erwarten Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder deren Lebensstätten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Zur Beachtung des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) ist die nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres zulässig.“

Nach intensiver Auseinandersetzung mit der Thematik entschied der Gemeinderat der Gemeinde Aresing am 24.11.2025 einstimmig, den **Baum nicht zu erhalten**. Die Eiche wurde gerodet, siehe Planzeichen B.6.5.

Eine Stellungnahme zur visuellen Artenschutzkontrolle vom 15.12.25 liegt inzwischen von riederbaumdienst, Pfaffenhofen a.d. Ilm, vom 15.12.2025 vor.

Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen hat nach Übermittlung der artenschutzrechtlichen Einschätzung der Firma rieder baumdienst der Fällung unter den der Gemeinde genannten Bedingungen schriftlich per Mail am 07.01.2026 zugestimmt:

„Ich teile die Auffassung des Gutachters und aus derzeitiger Sicht spricht nichts gegen eine Fällung des gegenständlichen Baumes. Am Tag der angesetzten Fällung ist jedoch erneut eine Kontrolle durchzuführen. Diese ist durch aussagekräftige Fotos sowie einen erneuten einseitigen Kontrollbericht der beauftragten Fachfirma zu dokumentieren und vorzulegen. Sollten am Tag der Fällung erneut keine artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt werden, kann die Fällung an diesem Tag ohne weitere Abstimmung erfolgen. Sollten während der Arbeiten wider Erwarten Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder deren Lebensstätten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit der UNB ND-SOB abzustimmen. Der entstehende Kompensationsbedarf ist über das Bauleitplanverfahren auszugleichen. Hierfür ist eine Überarbeitung der landschaftsplanerischen Gutachten bzw. Beiträge hinsichtlich der Kompensationsermittlung erforderlich. Sofern die Bauleitplanung nicht zur Umsetzung kommt, ist ein eigenständiges Eingriffsverfahren bei der uNB ND-SOB zu beantragen. In diesem Fall ist der Eingriff über die Vorlage eines landschaftspflegerischen Begleitplans auszugleichen.“

Die Fällung der Eiche wurde fachgerecht am 12.02.2026 durchgeführt.

Siehe hierzu Habitatgutachten Eiche von rieder-baumdienst, Pfaffenhofen a.d. Ilm, vom 12.02.2026.

Für den notwendigen Ausbau der Flurstraße im Osten muss der 7 m hohe Apfelbaum gerodet werden, siehe Planzeichen B.6.5.

■ **Raumkonzept - Gehölze auf den privaten Grundstücken - Hausgärten -**

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen werden zudem jeweils pro Parzelle zwei zu pflanzende Großbäume festgesetzt, H 3xv StU 14-16, siehe Planzeichen B.6.4. Davon ist ein Baum in der Vorgartenzone in maximal 3 m Abstand zum Fahrbahnrand der neu herzustellenden öffentlichen Straße zu pflanzen. Der im Plan dargestellte Standort ist allerdings innerhalb der Vorgartenzone verschiebbar.

Der zweite zu pflanzende Baum ist frei wählbar in seiner Platzierung, siehe auch textliche Festsetzung D.9.3. Zur langfristigen Ortsrandeingrünung wird angeregt, den zweiten zu pflanzenden Baum am Ortsrand zu platzieren (betrifft Parzellen 1 bis 6 und 13 bis 16).

Die Großbäume sind gemäß Pflanzliste, siehe textliche Festsetzung D.9.4, zu wählen. Für alle festgesetzten Pflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot, siehe textliche Festsetzung D.9.5. Die vorliegende Liste zur Artenauswahl bei Gehölzen berücksichtigt unter anderem die Anregungen der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege, Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, die diese im Mai 2023 den betreffenden Gemeinden zur Orientierung zukommen ließen.

Für Nachpflanzungen in den flächigen Gehölzbeständen gilt ebenfalls die Pflanzliste.

■ **nachbarschaftliche Belange - Ortsrandeingrünung - Grenzabstände zur Landwirtschaft**

Die Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend zu würdigen, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zum ersten Strauch, 4 m zum ersten Baum) und die Auswirkungen des Laubfalls.

Die erste Pflanzung der Ortsrandeingrünung erfolgt auf der ganzen Fläche durch die Gemeinde Aresing. Daher wird die Ortsrandeingrünung folgendermaßen hergestellt: Heister werden nur in der inneren Reihe gepflanzt, Sträucher in allen Reihen.

9. Umweltbericht nach § 2a BauGB

9.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung - Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6.2, 8 und 9.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht und der diesem als Anlage beiliegenden Skizze Bestandssituation M 1:1.000 zu entnehmen.

■ Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Diese erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021, aufgeführt.

Der Eingriff erfolgt somit in folgende Vegetationsbestände und Oberflächen:

- Asphaltfläche (V 11, 0 WP)
- Kiesweg z. T. bewachsen (V 331, 2 WP)
- Acker (A 11, 2 WP)
- bewirtschafteter Acker bzw. Beifußflur (A 12, 4 WP)
- Intensiv-Grünland (G 11, 3 WP)
- eutrophe Krautflur (K 11, 4 WP) inkl. ehemaligem Gebäude (X 11)
- Stiel-Eiche, ein Stück (B 313, 12 WP)
- ostexponierter Ranken mit Altgrasflur (K 122, 6 WP)

- Obstbaum, ein Stück (B 312, 9 WP)
- Schnitthecke (B 142, 3 WP)
- Hausgarten (P 22, 5 WP)

Der **Flächenansatz für die Eingriffsfläche** berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 14.197 m² abzüglich der 1.029 m², die zunächst als „kein Eingriff“ gewertet wurden. Hier erfolgt jedoch eine zusätzliche Versiegelung auf rund 340 m² durch den mit dem Baugebiet einhergehenden Straßenausbau „Am Hölzl“.

Die Eingriffsfläche für das Baugebiet (ohne Straßenausbau) ist in der Abbildung im Umweltbericht, Kapitel 5.2 mit einer roten Schrägschraffur gekennzeichnet.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Der **Beeinträchtigungsfaktor** wird daher ebenfalls bei **0,4** angesetzt, siehe Tabellen 8 und 9 in Kapitel 5.4 auf Seite 22 im Umweltbericht.

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Mittelwert von 10 % angesetzt wird. Dies erfolgt aufgrund der das Ortsbild achtenden Planungsamt durchgängiger, raumwirksamer Ortsrandeingrünung zuzüglich der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen angesetzt wird, siehe Kapitel 5.1. im Umweltbericht. Somit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 18.731 WP**.

■ Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche zu leisten. Es wird eine Fläche aus dem **kommunalen Ökokonto** der Gemeinde Aresing zugeordnet.

Auf Fl.-Nr. 717 Tfl., Gemarkung Rettenbach, Gemeinde Aresing, wurde eine ehemalige Kläranlage aufgewertet (Konzept Planungsbüro Ecker, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Lenbachplatz 16, 86529 Schrobenhausen, Entwicklungskonzept M 1:250, Bestandsplan nach Umsetzung der Maßnahmen, 27.03.2025). Im Nordteil – Teich 1 - wurde 2018 ein bedingt naturnaher Teich mit Verlandungsbereichen und Sukzession verwirklicht. Dieser Teilbereich

ist im BayernAtlas auch bereits im Ökoflächenkataster eingetragen.

Entwicklungsziel im Südteil ist ein Teich (Teich 2), bedingt naturnah, mit ständiger Wasserführung und offenen Wasserflächen. Die Aufwertung der Ausgleichsfläche ist 2025 auch im Südteil bereits erfolgt. Die Fläche liegt östlich des Planungsgebiets, etwa 120 m entfernt.

Der Teich 2 im Süden umfasst eine Fläche von 6.589 m², auf der insgesamt 26.230 WP generiert wurden. Hier werden nun die insgesamt 18.731 WP (18.061 WP + 670 WP für Straßenausbau „Am Hölzl“) dem aktuellen Vorhaben zugeordnet.

Ein erstes schematisches externes Ausgleichsflächenkonzept auf Fl.-Nr. 717 (TF), Gemarkung Rettenbach – Auszug aus dem Ökokonto im M 1:1.000 liegt den Verfahrensunterlagen als Anlage bei. Eine weitere Konkretisierung mit exakter lagegenauer Zuordnung der Teilfläche erfolgt hier im weiteren Verfahren.

■ **Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht wird in Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Autenzell Nord“, Gemeinde Aresing, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen und Festsetzungen in den beiden Bauleitplanungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt sind die beiden Bauleitplanungen am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen

und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Autenzell Nord“, Gemeinde Aresing, sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Es liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan „Autenzell Nord“ Gemeinde Aresing, Büro Naturperspektiven, Hangenham 23, 85417 Marzling, vom 14.08.2025 (44 Seiten) vor. Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Es wurde hierin ein deutlich größeres Gebiet als der Geltungsbereich der Bauleitplanung untersucht (siehe Abbildungen auf Seite 6 bzw. Seite 16 des Gutachtens).

In Kapitel 5 Gutachterliches Fazit kommt dies zu folgendem Ergebnis (Hervorhebungen durch Büro Linke + Kerling):

„Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die potenziellen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf national gleichgestellte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geprüft.

*Im Vorfeld der Bewertung wurden faunistische Erhebungen für Brutvögel und Reptilien durchgeführt. Innerhalb des eigentlichen Plangebietes konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten oder Reptilien festgestellt werden. Im erweiterten anlagenbedingten Wirkraum von 100 m wurde jedoch jeweils ein Brutrevier der Feldlerche (*Alauda arvensis*) sowie ein Brutrevier der Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) nachgewiesen.*

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung sind Bestandteil der artenschutzrechtlichen Absicherung und dienen z.B. der zeitlichen Steuerung von Eingriffen, Ausschluss bauzeitlicher Störungen und Schutz bestehender Strukturen:

- *V 1 Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit*
- *V 2 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, Anlage von*

Baustelleneinrichtungsflächen und Materialhalden

- *V 3 Reduzierung von Vogelschlag durch geeignete Verwendung von Glas an Gebäudefassaden und im Außenbereich*
- *V 4 Reduzierung von Lichtemission im Außenbereich*
- *V 5 Monitoring*
- *V 6 ökologische Umweltbaubegleitung“*

Diese werden unter D.10.1 bis D.10.4 in die Textlichen Festsetzungen und unter E.10 bis E.12 in die textlichen Hinweise aufgenommen. Somit werden vielfältige Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind für den Artenschutz auch externe Maßnahmen zu erbringen, hier für die beiden bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Schafstelze. Eine endgültige Definition und Zuordnung dieser sog. CEF-Maßnahme muss noch im weiteren Verfahren erfolgen. Die saP sagt hierzu bisher folgendes aus:

*„Die folgenden **Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** werden umgesetzt, um vorgezogen als habitatverbessernde Maßnahmen 1 Brutrevier der Feldlerche und 1 Brutrevier der Wiesenschafstelze zu kompensieren:*

- **CEF 1 Ersatzlebensraum für die Feldlerche bzw. Wiesenschafstelze**

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände gemäß nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Eine Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.“

Genauere Angaben zu den nötigen CEF-Maßnahmen sowie Vorschläge zur Umsetzung sind auf den Seiten 12 bis 14 aufgelistet.

Zum Monitoring enthält das Gutachten auf Seite 11 noch folgende Hinweise:

„[...] Aus fachlicher Sicht wird ein jährliches Monitoring in den ersten 3 Jahren nach Maßnahmenherstellung von CEF 1 vorgeschlagen.

Das maßnahmenbezogene Monitoring ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger im Vorfeld genau abzustimmen. [...]“

Folgend noch Angaben zu **weiteren Artengruppen**, die betroffen sein könnten:

„Im Projektgebiet sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL bekannt, für die sich aus § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein Schädigungsverbot ergibt.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie dessen angrenzender Strukturen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Säugetiere, Amphibien, Libellen, Käfer oder Tagfalter nach Anhang IV a) der FFH-RL bekannt, für die sich im Rahmen der Überplanung ein Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergibt. Auch die Auswertung der Datenbank für Artenschutzkartierungen „Karla.Natur“ ergab ausschließlich Nachweise nicht saP-relevanter Arten für diesen Bereich.

Gehölz- und Gebäudebrüter wurden lediglich vereinzelt in den Randbereichen des Geltungsbereichs auf angrenzenden Grundstücken festgestellt und waren für die artenschutzrechtliche Bewertung von untergeordneter Bedeutung.“

Im Umfeld des Geltungsbereichs wurden vor Ort noch Star, Goldammer, Dorngrasmücke und Haussperling erfasst.

Es wurde eine **artenschutzrechtliche Stellungnahme Eiche am nördlichen Ortsrand Autenzell**, vom Büro Mayr Beratende Ingenieure, Blütenweg 5, 86551 Aichach, E-Mail vom 18.11.2025, erstellt. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Sie kommt zu folgender Einschätzung:

„Artenschutzrechtliche Stellungnahme Eiche am nördlichen Ortsrand Autenzell

Vögel:

Die Eiche kann grundsätzlich als potentieller Nist-, Rast oder Nahrungsraum für Brutvögel dienen. Im Zuge der Ortseinsicht konnten jedoch keine Brutstrukturen (z.B. alte Nester, Spechthöhlen etc.) festgestellt werden.

Da die geplante Rodung im Winterhalbjahr erfolgt, ist nicht mit der Beeinträchtigung brütender Vögel zu rechnen. Es ist sicherzustellen, dass die Rodung spätestens bis Ende Februar abgeschlossen ist.

Fledermäuse:

Im Zuge der Ortseinsicht wurden alle potenziell geeigneten Strukturen der Eiche auf mögliche Quartiere untersucht. Dabei wurden insbesondere folgende Merkmale überprüft:

- *Baumhöhlen und Spechthöhlen*
- *Abstehende oder lose Rindenpartien*
- *Spaltenstrukturen, Astabbrüche, Stammrisse*

Es konnten keine geeigneten Quartierstrukturen festgestellt werden, die als Sommer-, Zwischen- oder Winterquartiere für Fledermäuse in Frage kommen.

Alte Schnittstellen oder Astabbrüche sind überwallt und geschlossen. Baumhöhlen und Spechtlöcher konnten nicht entdeckt werden. Zwar konnten ohne Leiter nicht alle Kronenbereiche sicher eingesehen werden, aber aufgrund der geschlossenen Rinde im unteren Baumbereich und des offensichtlich guten Kallusgewebes ist nicht davon auszugehen, dass sich im oberen Kronenbereich für Fledermäuse geeignete Faulstellen oder Höhlenstrukturen befinden. Es sind keine losen Rindenplatten, Stammrisse oder Totholzstrukturen zu erkennen. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (z.B. Kotspuren, Einfluglöcher) liegen ebenfalls nicht vor.

Da die geplante Rodung im Winterhalbjahr erfolgt, liegt der Maßnahmenzeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode und der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse. Hinweise auf Überwinterungshabitate bestehen nicht.

Fazit:

Eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Weiterführende Erfassungen sind m.E. nicht erforderlich.“

Die Stiel-Eiche wurde im Februar 2026 fachgerecht abgetragen, siehe auch Habitatsgutachten zur Eiche, Autenzell, rieder-baumdienst, Färberstraße 2, 85276 Pfaffenhofen an der Ilm, vom 12.02.2026.

10. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde für die Belange des Immissionsschutzes ein Lufthygienisches Gutachten (Prognose und Beurteilung der Geruchseinwirkungen durch benachbarte Tierhaltungsbetriebe) durch das Büro hooock farny ingenieure (Landshut, 28.04.2017) sowie ein

ergänzender Untersuchungsbericht zur Luftreinhaltung, durch das inzwischen in Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Landshut, 16.09.2021) umbenannte Büro, durchgeführt. Das Gutachten kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

„5.4 Fazit

Aus fachtechnischer Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) /8/ durch Geruchsmissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erwarten. Die zulässigen Geruchsmissionswerte werden durch die beiden Betriebe Knöferl und Fischhaber deutlich unterschritten. Zulässig wäre für ein Wohngebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10% der Jahresstunden, im Übergang zum Außenbereich sind im Einzelfall Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % zulässig. Die berechneten Werte liegen bei 3 bis 6 %, so dass gewisse Erweiterungsmaßnahmen noch zulässig wären. Bei der Berechnung wurden zudem konservative Ansätze bezüglich der Ableitbedingungen gewählt.

Auch die Betriebe Obermaier und Kappelmaier erfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Einschränkung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, da die erforderlichen Abstände zu dem Plangebiet auch bei konservativer Berechnung eingehalten werden und zudem diese Betriebe bereits durch die bestehende Wohnnutzung eingeschränkt werden.

Bei Realisierung dieser Planung sind daher Festsetzungen zur Vermeidung von Geruchsmissionen im Bebauungsplan aus fachtechnischer Sicht nicht erforderlich.“

Der ergänzende Untersuchungsbericht kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

„3. Ergebnis und Beurteilung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde Aresing im Ortsteil Autenzell, mit dem die Gemeinde Aresing die Ausweisung eines allgemeine Wohngebiets beabsichtigt, wurden die im Umfeld der Planung befindlichen, ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zur Haltung von Schweinen mit teilweise Biogasanlage und Rindern immissionsschutzfachlich begutachtet.

Ziel dabei war der Nachweis, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen

auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keinen Einschränkungen der praktizierenden Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten bez. Zu keiner Gefährdung des Bestandsschutzes führen kann.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Informationen der landwirtschaftlichen Betriebe, den daraus abgeleiteten Emissionsansätzen, den Eingabe- und Randparametern für die Ausbreitungsrechnung (vgl. Lufthygienische Gutachten der hoock farny ingenieure ARE-3696-01_E02 vom 28.04.2017 /13/) sowie der Planung (Erweiterungsvorhaben) des Betriebs Knöferl zur Haltung von Schweinen auf der Fl.-Nr. 676 der Gemarkung Rettenbach errechnen sich im Plangebiet (blau umrandete Fläche) Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 7 % der Gesamtjahresstunden auf einem kleinen Teil der Planungsfläche im nordwestlichen Bereich (vgl. Abbildung 5). Der Großteil der überbaubaren Flächen wird von Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 4 % und 6 % beaufschlagt. Somit wird der in der Geruchsimmission-Richtlinie (GIRL) genannte Immissionswert von 10 % der Jahresstunden für ein allgemeines Wohngebiet flächendeckend eingehalten.

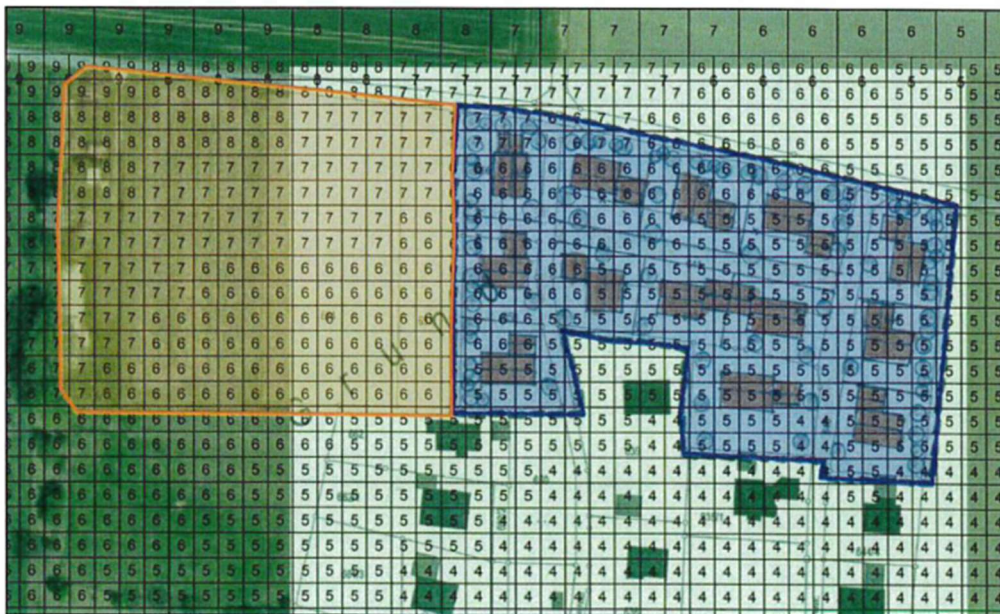


Abbildung 5: Geruchsstundenhäufigkeit [% der Jahresstunden] im Plangebiet durch die erweiterte Schweinehaltung Knöferl, Fl.-Nr. 676 Gmkg. Rettenbach

Auf den überbaubaren Flächen in der geplanten Erweiterungsfläche (orange umrandete Fläche) hingegen werden Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 9 % prognostiziert, die den in der

Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) genannten Immissionswert eines Wohngebiets von 10 % ebenfalls einhalten bzw. unterschreiten.

Darüber hinaus befinden sich das Plangebiet sowie die geplante Erweiterungsfläche, laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, im Übergang zum Außenbereich. Hier ist entsprechend der Zweifelsfrage Nr. 31 zur GIRL / 6/, bei einem Übergang vom Außenbereiche zu einem Wohngebiet, die Bildung von Zwischenwerten für den Immissionswert von bis zu 15 % und somit ein geringerer Schutzanspruch für die geplante Wohnbebauung zulässig.

Des Weiteren ist anzumerken, dass bei der Planung (Erweiterungsvorhaben) der Schweinehaltung Knöferl auf dem Grundstück Fl.-Nr. 676 der Gemarkung Rettenbach eine Tierplatzerhöhung auf insgesamt 1.499 Tierplätze berücksichtigt wurde, was der unter Nr. 7.1.7.2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV /3/ aufgeführten Tierplatz-Obergrenze entspricht, bis zu welcher es lediglich einer baurechtlichen Genehmigung bedarf. Dieser Ansatz wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Aresing /16/ gewählt, um die Geruchssituation im Plangebiet im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung zu untersuchen. Im Falle einer Tierplatzerhöhung auf über 1.499 Tierplätze wäre für die Schweinehaltung Knöferl eine Genehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG (ohne Öffentlichkeitsbeteiligung) erforderlich.

Die Beurteilung der Rinderhaltung Obermair und Kappelmaier, welche nach den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ /7/ sowie der „Gelben Hefte“ der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik /8, 9/ erfolgt, bleibt unverändert und kann dem lufthygienischen Gutachten der hooock farmy ingenieure vom 28.04.2017 /13/ entnommen werden.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Gemeinde Aresing sowie auf der geplanten Erweiterungsfläche ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu Haltung von Schweinen, teilweise mit Biogasanlage, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 676 sowie 704/1 der Gemarkung Rettenbach und zur Haltung von Rindern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 609 sowie 611 der Gemarkung Rettenbach kommen kann. Jedoch steht das Bauvorhaben der Gemeinde Aresing in keinem Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen bzw. erheblichen Nachteilen durch die Einwirkung von Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 BImSchG. Gleichzeitig werden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.“

Die vorgenommene Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden um die zusätzlich notwendigen Maßnahmen zum Straßenausbau (Am Hölzl) umzusetzen stellt keine Erfordernis dar, die Gutachten bzw. den Ergänzungsbericht anzupassen bzw. zu überarbeiten, da lediglich Straßenflächen und keine Wohnbebauung betroffen ist.

11. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Im Ortskern von Autenzell befinden sich das Baudenkmal D-1-85-113-6 (Kath. Filialkirche St. Mauritius, Saalkirche, im Kern 15. Jh., 1856 erweitert; mit Ausstattung) sowie das Bodendenkmal D-1-7433-0164 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Mauritius in Autenzell), jedoch nicht in der Nähe oder im Einflussbereich des Plangebiets.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

12. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich gesamt **14.197 m²**

Öffentliche Flächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche 2.940 m²

Öffentliche Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung 517 m²

Versorgungsfläche Pumpwerk Trinkwasser 14 m²

Summe Flächen 3.471 m²

Bauland

Geltungsbereich gesamt 14.197 m²

./. öffentliche Flächen - 3.471 m²

Nettobauland (inkl. privater Grünflächen zur Ortsrandeingrünung) **10.726 m²**