



GEMEINDE ARESING

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan

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

Begründung

zur Planfassung vom 02.03.2026

Projekt-Nr.: 3031.072

Auftraggeber:

Gemeinde Aresing

St.-Martin-Straße 16

86561 Aresing

Telefon: 08252 91044-50

Fax: 08252 6404

E-Mail: gemeinde@aresing.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Ursula Burkart, Architektin und Stadtplanerin

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Anlass der Planung | 3 |
| 2 | Bauleitplanung | 3 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 3.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 3 |
| 3.2 | Regionalplan | 5 |
| 4 | Ausgangslage | 6 |
| 5 | Ziel und Zweck der Änderungsplanung | 6 |
| 6 | Festsetzungen..... | 7 |

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aresing hat am 06.10.2025 die 2.Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ beschlossen.

Anlass der 2. Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Der ursprünglich festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird zurückgenommen, um bestehenden und sich ansiedelnden Gewerbetrieben eine gleichberechtigte Entwicklungsperspektive zu ermöglichen.

2 Bauleitplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Im Rahmen der Änderung werden Einzelhandelsnutzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zugelassen. Diese Änderung hat jedoch keine wesentlichen städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Auswirkungen.

Alle sonstigen Festsetzungen, auch solche die als grundsätzliche Planungsziele zu bewerten sind, wie etwa die Art und das Maß der baulichen Nutzung, bleiben durch die 2. Änderung unverändert. Auch die Erschließungssituation sowie die allgemeinen städtebaulichen Strukturen des Plangebiets werden durch die Änderung nicht berührt.

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

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

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) betont den Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in der räumlichen Entwicklung. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die

Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert den folgenden Grundsatz zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch eine hohe Standortqualität.

- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

LEP 3.2 (Z),

Bei der vorliegenden Planung sind besonders die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels zu beachten.

5.3.1 (Z) Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Zielaussagen unterliegen nicht der kommunalen Abwägung.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist das Gemeindegebiet als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 50 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Schrobenhausen ist rund 10 km entfernt.

Zur Siedlungsstruktur gibt die Regionalplanung der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung:

- #### 3.2.1 (Z)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Zum Einzelhandel werden folgenden Grundsätze und Ziele in Übereinstimmung mit dem LEP angeführt:

- #### 5.3.1 (G)
- In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.

- #### 5.3.2 (G)
- Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.

- #### 5.3.2.1 (Z)
- In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.

5.3.2.2 (Z) Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten – einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes - sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren.

5.3.3 (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden.

Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Zielaussagen unterliegen nicht der kommunalen Abwägung.

4 Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 1. Erweiterung“ wurde vom Gemeinderat am 22.05.2023 als Satzung beschlossen.

Mit Beschluss vom 20.01.2025 hat der Gemeinderat die 1. Änderung für einen Teilbereich (Fl. Nr. 705/2 und 704/13) des Bebauungsplanes beschlossen.

Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen BP „Gewerbegebiet Süd – Erweiterung“ mit Ausnahme des Teilgeltungsbereiches dieser 1. Änderung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 688 (Tfl.), 689/8 (Tfl.), 690 (Tfl.), 691, 691/1, 691/2, 691/3, 691/4, 691/5, 691/6, 691/7, 691/8, 691/9, 691/10, 691/11, 691/12, 691/13, 691/19, 691/21, 700 (Tfl.), 700/1, 704/1 (Tfl.), 704/17, 704/18, 704/20, 704/21, 704/23, 705, 705/3 sowie 706 (Tfl.) und ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

5 Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Anlass der 2. Änderung ist der Antrag eines im Plangebiet ansässigen Betriebs für Sportschützenbedarf, der beabsichtigt, nicht selbst produzierte Waren vor Ort anzubieten. Die bisherige Regelung erlaubt lediglich den Warenvertrieb unmittelbar durch den Hersteller; ein darüberhinausgehender Einzelhandelsvertrieb ist bisher unzulässig.

Die bisherige Nutzungseinschränkung mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird daher gestrichen.

Diese wurde ursprünglich in die Bebauungspläne aufgenommen mit dem Ziel bestehende Nahversorgungsstrukturen im Ortskern zu schützen bzw. den Ortskern mit

seinen Funktionen und Strukturen langfristig zu sichern. Nachdem jedoch mittlerweile keine schützenswerten, gewachsenen Betriebe der Nahversorgung im Ortskern der Gemeinde vorhanden sind, ist die Gemeinde Aresing bestrebt, nunmehr Einzelhandel im Gewerbegebiet zuzulassen.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der noch freien Bauplätze im Erweiterungsgebiet und kann beim Verkauf der gemeindlichen Grundstücke, unter Vorlage eines Betriebskonzeptes, starken Einfluss darauf nehmen welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln.

Das planerische Grundkonzept des Bebauungsplans bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert bestehen. Das Plangebiet ist weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Anpassung der textlichen Festsetzungen wird die bestehende städtebauliche Struktur fortgeführt und funktional ergänzt.

6 Festsetzungen

Im Sinne der landesplanerischen Vorgaben ist die Zulässigkeit von Einzelhandel mit Aufnahme geeigneter Festsetzungen neu zu regeln und detailliert zu steuern (gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsflächengröße von 800 m², also unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, möglich).

Das Gewerbegebiet ist zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wenig geeignet, da es als nicht städtebaulich integriert anzusehen ist. Aufgrund der abgesetzten Randlage zum Siedlungsgebiet mit ca. 1,5 km Abstand zur Ortsmitte (Rathaus) ist es nur eingeschränkt fußläufig erreichbar. Für bestimmte Teile der Bevölkerung (Senioren, Kinder etc.) kann eine fußläufige Erreichbarkeit ausgeschlossen werden. Damit entspricht der Standort nicht den Zielvorgaben der übergeordneten Planungsebenen. Daher werden Sortimente des Nahversorgungsbedarfs im Gewerbegebiet vollständig ausgeschlossen. Zu den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs gehören (gem. Anlage 2 Sortimentsliste LEP, Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen) Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Norden von Aresing kann die Nahversorgung der Bewohnerschaft Aresings mit Gütern des täglichen Bedarfs deutlich verbessert werden. Zur Stärkung des geplanten Marktes und einer Belebung des Ortskerns trägt ein Ausschluss von Einzelhandel mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs im Plangebiet bei.

Der Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen mit übergemeindlicher Bedeutung, die gemäß den Zielvorgaben des LEP nur in zentralen Orten zulässig sind, kann durch den Ausschluss weiterer Sortimentsgruppen oder Branchen erreicht werden. Da die Gemeinde Aresing über keinen gemeindlichen Einzelhandelsbedarfsnachweis (Gutachten) verfügt, wird auf die Sortimentslisten des LEPs zurückgegriffen. Die Sortimente des Innenstadtbedarfs (gemäß Liste 2 LEP) können ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden. Differenzen zu bestehenden Nutzungen bzw. zu konkreten Anfragen (Anlass der Planung) bestehen jedoch beim Jagd- und Schießsportbedarf

(Jagdbedarf, also Ausrüstung, Jagdwaffen, Bekleidung, Optiken etc.; Schießsportbedarf, also Sportwaffen, Zubehör, Munition etc.). Diese Nutzung soll ausdrücklich zulässig sein, so dass die o. g. Liste gem. Anlage 2 LEP entsprechend angepasst wird.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs, also Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung; Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse; Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Drogerie- und Parfümeriewaren; Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“) Computer und Zubehör, Foto, Film); Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren; Haus- und Heimtextilien, Bettwaren; Lederwaren; Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf; Schuhe; Spielwaren; Campingartikel; Uhren und Schmuck) sind unzulässig.

Ferner wird klargestellt, dass untergeordnete Verkaufsflächen von Handwerkbetrieben weiterhin zulässig sind. Für Einzelstandorte und / oder Einzelbetriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes ist der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren (betriebseigene Produkte) zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf nach Art und Umfang in betrieblichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung dieser Güter einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht.

Daraus ergibt sich im Umkehrschluss eine Zulässigkeit von Sortimenten des „sonstigen Bedarfs“, die weder die örtliche Nahversorgung beeinflussen noch Innenstadtrelevanz aufweisen. Gemäß o. g. Sortimentsliste des LEPs gehören dazu Sortimente aus folgenden Branchen: Autoteile und Autozubehör; Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse; Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren; Boote und Zubehör; Fahrräder und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge; Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen; Leuchten und Zubehör; Möbel, Küchen; Zooartikel, Tiere.

Derartige Betriebe benötigen häufig höhere Lagerkapazitäten und mehr Fläche für die Warenpräsentation sowie geeignete An- und Abtransport-Möglichkeiten auch für Kunden, so dass sie typischerweise in einem Gewerbegebiet gut untergebracht sind. Aufgrund der Lage der Gemeinde, der Erreichbarkeit des Gewerbegebiets und der kleinteiligen Parzellierung kann ein überregional bedeutsamer Betrieb aus diesen Branchen ausgeschlossen werden.