



Gemeinde Aresing
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

**Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel
Aresing-Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 21.07.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Aresing
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Herrn Klaus Angermeier

St.-Martin-Str. 16
86561 Aresing

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Lena Lindstadt	M.A. Kulturgeografie
Matthias Braun	LL.M., Dipl. Verwaltungswirt
Claudio Lenz	B.Sc. Umweltschutzingenieur

Planstand Entwurf vom 21.07.2025

Nürnberg, 21.07.2025
TB | MARKERT

Aresing, _____
Gemeinde Aresing

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Klaus Angermeier

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet.
Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders
kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.5.5	Wasserhaushalt	12
A.5.6	Immissionsschutz	12
A.5.7	Denkmalschutz	12
A.5.8	Baubeschränkungen	13
A.6	Planinhalt	13
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	13
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	13
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	14
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften	15
A.6.7	Geländeänderungen	16
A.6.8	Wasserhaushalt	16
A.6.9	Immissionsschutz	16
A.6.10	Grünordnung	17
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	27
A.6.12	Flächenbilanz	29
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	29
A.8	Interkommunale Abstimmung	29
A.9	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	30
A.10	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	31
A.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	32

B	Umweltbericht	34
B.1	Einleitung	34
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	34
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	34
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	39
B.2.1	Schutzgut Fläche	40
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	43
B.2.3	Schutzgut Boden	45
B.2.4	Schutzgut Wasser	46
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	47
B.2.6	Schutzgut Landschaft	48
B.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	49
B.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	50
B.2.9	Wechselwirkungen	51
B.2.10	Belange des technischen Umweltschutzes	53
B.2.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	53
B.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	54
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	54
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	54
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	54
B.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	55
B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	56
B.4.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	56
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	56
B.6	Zusätzliche Angaben	57
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	57
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	57
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	58
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	58
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	59
C	Rechtsgrundlagen	60
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	61
E	Abkürzungsverzeichnis	62
F	Verzeichnis der Anlagen	62

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Im Norden von Aresing besteht die Bestrebung, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet des Hauptorts Aresing an und soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf dem ca. 0,84 ha große Grundstück soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln. Die Versorgung mit Lebensmitteln im Gemeindegebiet beschränkt sich derzeit auf zwei Hofläden. Der derzeit noch im Gemeindegebiet ansässige Bäcker wird zum Jahresende schließen, die Errichtung eines Backshops ist geplant

Die Gemeinde Aresing möchte somit dem bestehenden Bedarf nach Lebensmitteleinzelhandel nachgehen und so die wohnortnahe Daseinsvorsorge sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan soll zudem die städtebauliche Ordnung zukünftig gesichert werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten; somit besteht für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ und der so sichergestellten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll die Nahversorgung vor Ort gesichert werden. Die Verortung an der Bauernstraße ermöglicht nicht nur eine wohnortnahe Erreichbarkeit für die Einwohner des Hauptorts Aresing, sondern ebenso eine gute Anbindung für die umliegenden Ortschaften. Eine umfassende Eingrünung sowie die geplante Gestaltung des Marktes sollen das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2024 sowohl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan als auch den Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gefasst.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang der Gemeinde Aresing direkt an der Bauernstraße, welche in die Staatsstraße ST 2050 mündet. Über diese erfolgt die Anbindung nach Schrobenhausen.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 911, Gemarkung Aresing, welches sich in Privateigentum befindet.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Die nördlich, westlich und südlich gelegenen Flächen werden - ebenso wie das Plangebiet selbst – momentan landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt direkt die Bauernstraße an. Östlich, ebenfalls an der Bauernstraße, befindet sich ein Wohngebiet sowie im Südosten Bestandsgebäude mit gewerblicher Nutzung (Gartenbaubetrieb).

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Osten angrenzende Bauernstraße von Süden aus dem Ortskern bzw. über die Staatsstraße ST 2050 von Norden aus Richtung Schrobenhausen.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt in nördlicher Richtung über die Staatsstraße ST 2050 zur Bundesstraße B 300 Richtung Aichach bzw. Reichertshofen und dort über die Autobahnauffahrt Langenbruck auf die Autobahn A 9 in Richtung München bzw. Nürnberg.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Die an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung ist geprägt von zwei- und dreigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern sowie von (teilweise nachgenutzten) Hofstellen mit dazugehörigen Hallen.

Östlich der Bauernstraße grenzt kleinteilige Wohnbebauung mit homogener Kubatur an (überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser, teils mit zusätzlich ausgebautem Dach mit Sattel- und vereinzelt Walmdächer).

Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets finden sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Geländehöhe des Baugrundstücks beträgt im südwestlichen Bereich 436 m ü. NHN und fällt in Richtung Nordosten um etwa 3 Meter ab. Das Baugrundstück liegt dabei deutlich unter dem Niveau der Staatsstraße.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Schutzwürdige Nutzungen, Biotope oder Schutzgebiete des Landschafts- und Naturschutzes sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht gegenständlich. Ca. 100 m südwestlich des Plangebiets befindet sich im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ eine Ökofläche mit der ÖFK - Lfd -Nr. 170624. Das nächste Biotop sind die etwa 500 m entfernt in östlicher Richtung gelegenen „Auwälder und Landröhrichte an der Weilach zwischen Aresing und Schrobenhausen“ (Biotop-Nr. 7433-1149-001).

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind weder Ablagerungen von Kampfmitteln noch Altlasten bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)



Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023; blau umrandet: Gemeinde Aresing

Aresing liegt laut Landesentwicklungsprogramm 2023 inmitten des allgemeinen ländlichen Raums, nächstgelegenes Mittelzentrum und damit Ort überregionalen Einzugsbereichs ist die Nachbargemeinde Schrobenhausen.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)

- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.5.1.2 Regionalplan der Region 10 – Ingolstadt

Die Gemeinde Aresing wird im Regionalplan 10 Ingolstadt als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Eine zentralörtliche Funktion besteht nicht.

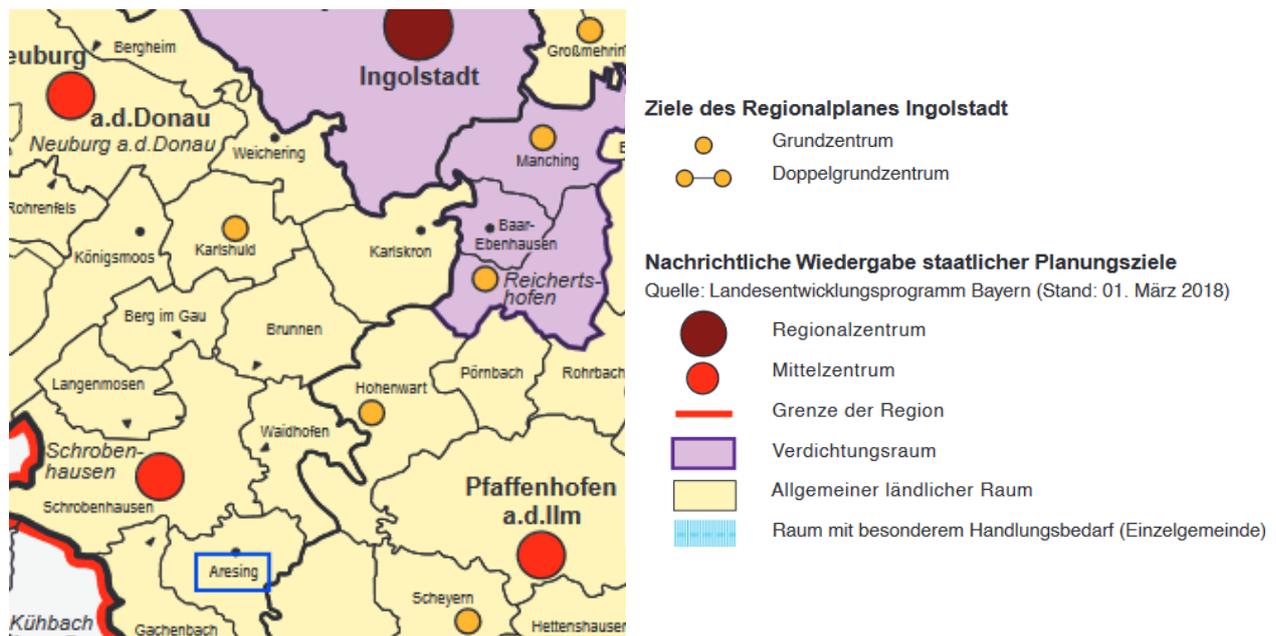


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte Regionalplan 10 Ingolstadt (2022); blau umrandet: Gemeinde Aresing

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans

- Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).
- Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3).
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden (G 1.5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (Z 4.1).
- Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden (Z 1.6).
- Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten (Z 3.1).

- Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben (Z 3.2).
- In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden (Z 5.3.1).
- 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 (Z 5.3.2).
- In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden (Z 5.3.2.1).
- Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein (G 7.1).
- Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen (G 7.4).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing wurde 2006 beschlossen und zuletzt 2022 geändert (9. Änderung).

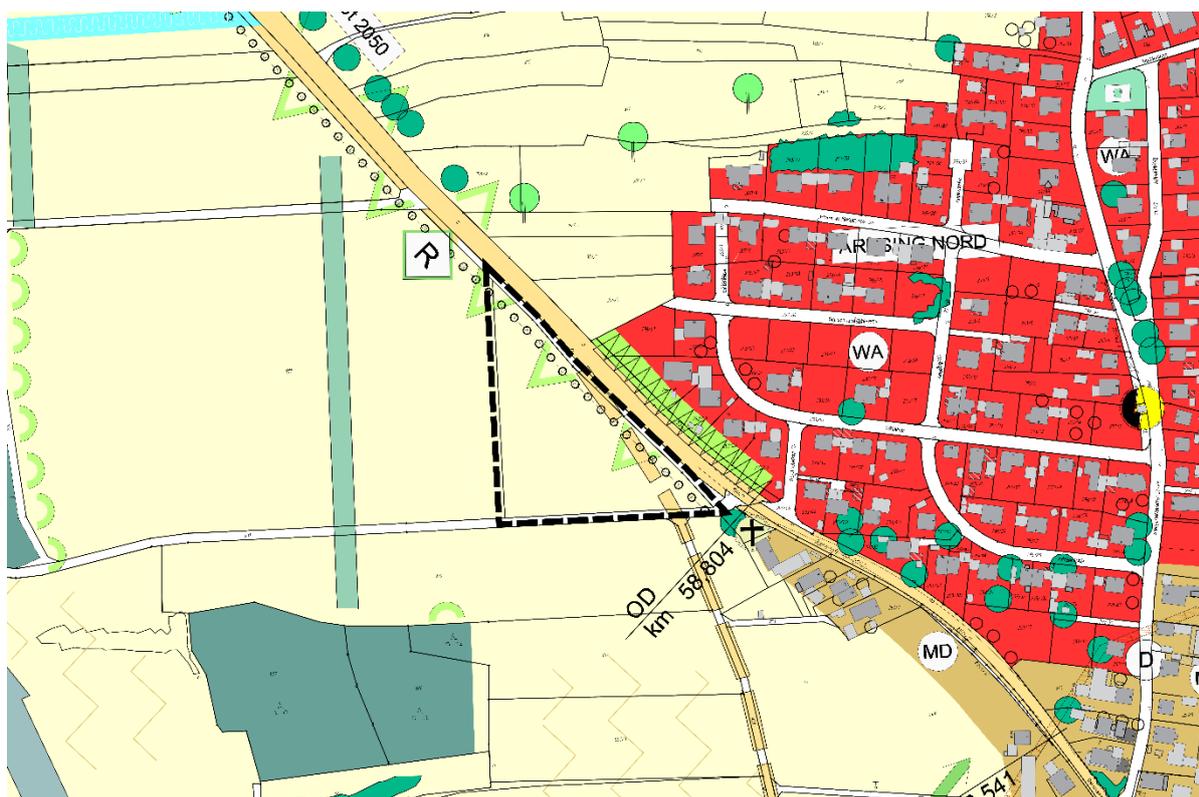


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing; Geltungsbereich der 12. Änderung schwarz gestrichelt

Das Plangebiet wird derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Im östlichen Randbereich sind überlagernd zudem ein „Pufferstreifen entlang vielbefahrener Straßen im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen“ (landschaftsplanerisches Ziel) und die ursprünglich geplante „Ortsumgehung“ dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser setzt für das Plangebiet sowohl landwirtschaftliche Flächen als auch Verkehrsflächen fest. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den bestehenden Bebauungsplan in Teilflächen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gelten in diesen Teilflächen die Festsetzungen und Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“



Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang Aresing – Gebiet westlich der Weilach, beidseits der St 2050 und der Altenfurter Straße“ der Gemeinde Aresing (Planausschnitt, o. Maßstab)

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

Gemeinde Aresing

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“, Entwurf vom 21.07.2025

Begründung mit Umweltbericht

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden saP) vor Ort durchgeführt (Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 04.07.2025, Naturperspektiven, Marzling).

Prüfungsinhalt der saP waren:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die saP kommt zu folgendem Ergebnis:

„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 aufgrund des gegenwertigen Habitat- und Strukturpotenzials faunistische Erhebungen für Brutvögel und Reptilien durchgeführt.“

Brutvögel

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes und dessen anlagenbedingten Wirkraum von 100 m konnten keine planungsrelevanten Brutvögel nachgewiesen. Im Randbereich des Untersuchungsgebietes wurden mit der Goldammer und dem Star zwei planungsrelevante Vertreter der Gehölzbrüter nachgewiesen. Eine unmittelbare Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten kann aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden. Auch die Verfügbarkeit von wesentlichen Nahrungsflächen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. 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 Reduzierung von Vogelschlag durch geeignete Verwendung von Glas an Gebäudefassaden und im Außenbereich*
- *V 3 Reduzierung von Lichtemission im Außenbereich*

Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach gegenwertiger Einschätzung keine zu ergreifen.

Reptilien

Im Rahmen von 4 Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. In der Folge sind keine Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 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.“

Die saP ist Bestandteil der Planunterlagen und der Begründung als Anlage beigefügt.

A.5.5 Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen extrem und wassersensiblen Bereichen. Andere für den Wasserhaushalt kritisch zu berücksichtigende Funktionen oder Gegebenheiten, etwa Grundwasserflurabstand oder Bodenzusammensetzung, sind nicht bekannt. Die *Weilach* verläuft ca. einen halben Kilometer östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Ortsteils Aresing-Nord, in Nord-Süd-Richtung.

A.5.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Emissionen durch die ordnungsgemäße Nutzung der Staatsstraße St 2050 sowie der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche genutzten Flächen betroffen.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Baubeschränkungen

Die Staatsstraße St 2050 grenzt an das Plangebiet. Es gilt die Einhaltung der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszonen für das Baugrundstück.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Innerhalb des Baugrundstücks ist insgesamt ein Gebäudekörper in westlicher Randlage geplant. Zwischen der Staatsstraße und dem Baukörper befinden sich die Stellplatzflächen. Diese werden ergänzt durch Häuschen für Einkaufswagen, Aktionsverkaufsflächen und einem Automatenverkauf. Die Ein- und Ausfahrt zum Marktgelände erfolgt über eine Zufahrt der Staatsstraße. Eine Eingrünung erfolgt insbesondere in Richtung Norden und Westen. Weiterhin sollen die Stellplatzflächen mit Gehölzpflanzungen überstellt werden.



Abbildung 4: Visualisierung des geplanten Marktes © MAYRBAU GmbH

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 910, 911, 911/1, 911/4, 1564/13 und 1564/64 jeweils Gemarkung Aresing. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11.335 m².

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Aresing möchte durch die Planung die Nahversorgung im Gemeindegebiet sichern und ausbauen.

Zulässig sind Verbrauchermärkte für den Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Backshops von bis zu 1.200 m² inklusiv Café- und Verzehrflächen.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen ist damit maximal eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 m² möglich. Damit wäre z.B. ein Verbrauchermarkt mit 1.200 m² und ein räumlich und funktional getrennter Getränkemarkt mit 498 m² zulässig.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche für das Sondergebiet wird mit 80 vom 100 (GRZ 0,8) festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO entspricht das Vorhaben damit den Orientierungswerten für sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf eine Höhe von 435,6 Metern über NHN nicht überschreiten.

Die Oberkante von Gebäuden darf eine Höhe von 8,00 m, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten; untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) dürfen die maximal zulässige Oberkante um bis zu 1,50 m überschreiten.

Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

Werbepylonen und Fahnenmasten dürfen die unter A.6.6 genannte Höhe bezogen auf die geplante Geländehöhe am Standort nicht überschreiten.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Errichtung eines wirtschaftsfähigen Lebensmittelmarktes im ländlichen Raum ermöglicht.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Stellplätze für KFZ und Fahrräder, Unterstände für Einkaufswagen, Aktionsverkaufsflächen, Automatenverkaufsflächen, sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen) dienen Begrünung des Plangebietes. Die Errichtung einzelner baulicher Anlagen mit begrenzten Bodenversiegelungen sollen dennoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, da eine konkrete Verortung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist. Dies umfasst die Errichtung von einem Werbepylon, einem Parkplatzzufahrtspylon, zwei Fahnenmasten, einer Trafostation mit einer Grundfläche von max. 30 m² und zwei E-Ladesäulen.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die folgenden Festsetzungen dienen insbesondere der Gestaltung des Baugebietes.

Dächer

Dachflächen sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad auszubilden.

Untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Nebenanlagen gemäß Festsetzung Nr. 3.2) können in anderen Dachneigungen und Dacheindeckungen erfolgen.

Der Firstverlauf ist über die Gebäudelängsseite auszubilden.

Zulässige Dachfarben sind rot, naturrot, rotbraun, braun, grau und anthrazit.

Fassaden

Fassaden sind in Putz auszuführen. Holzverschalungen sind zulässig.

Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Der Flächenanteil der marktbezogenen Werbeflächen wird auf max. 15 % je Wandfläche festgesetzt.

Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Firsthöhe sind nicht zulässig.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon (max. L x B x H: 2,00 m x 0,50 m x 6,50 m) ein Parkplatzzufahrtspylon (max. L x B x H: 1,00 m x 0,50 m x 3,00 m) sowie zwei Fahnenmasten (max. H 8,00 m) zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche zulässig. Sie sind ohne durchgehenden Sockel, mit mind. 15 cm Bodenabstand als Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun oder Holzzaun in offener Bauweise auszubilden.

Photovoltaik

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind bei Dächern mit einer Dachneigung von 5° und darüber grundsätzlich zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 5° sind unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (WH) sowie die Oberfläche der Dachhaut um nicht mehr als 1,5 m überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzutreten.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

Mindestens 20% der Dachflächen (vertikale Projektion auf die Dachfläche), wenn nicht mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt, sind mit Photovoltaikanlagen zu überstellen.

A.6.7 Geländeänderungen

Das geplante Sondergebiet liegt derzeit deutlich tiefer als das Niveau der angrenzenden Staatsstraße und fällt in Richtung Nordosten um ca. 3 m ab. Um die geplante Nutzung auf dem Grundstück zu gewährleisten, werden Veränderungen der Geländeoberfläche erforderlich werden. Diese sind zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche zulässig. Winkelstützelemente zur Geländeabfangung sowie zur Verhinderung von Ausschwemmungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Darüberhinausgehende Höhenunterschiede sind als Böschung auszubilden.

A.6.8 Wasserhaushalt

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Baugrundgutachten angefertigt. Das Baugrundgutachten (Baugrundgutachten und Gründungberatung vom 17.03.2025, KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen) zeigt auf, dass eine grundsätzliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser möglich ist. Aufgrund der geplanten Versiegelung ist die Versickerungsfläche innerhalb des Sondergebietes nicht ausreichend, weshalb das Niederschlagswasser, sofern erforderlich (Stellplatzflächen) vorgereinigt in eine Versickerungsfläche innerhalb der nördlich festgesetzten Grünfläche eingeleitet wird und dort über die belebte Oberbodenschicht versickert wird. Das Niederschlagswasser bleibt entsprechend dem natürlichen Wasserhaushalt erhalten und belastet den kommunalen Abwasserkanal nicht. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

A.6.9 Immissionsschutz

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 06.03.2025, Ingenieurbüro Greiner, Germering) durchgeführt.

Dabei wurden die durch das Vorhaben verursachten Emissionen ermittelt und untersucht, ob die zulässigen Werte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) während der Tageszeit um mindestens 7 dB(A) unterschritten und während der Nachtzeit eingehalten werden.

Am Immissionsort IO 6 im MD-Gebiet beträgt die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für MD-Gebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) mindestens 15 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts.

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225023 / 2 des Ingenieurbüros Greiner vom 06.03.2025 wurde die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.

Die folgenden organisatorischen, technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten:

- Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) sind folgende Zeiten zu beachten:
 - Kundenöffnungszeit 07:00 bis 20:00 Uhr
 - Anlieferungen Lebensmittelmarkt und Backshop 06:00 bis 20:00 Uhr
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des uneingeschränkten Betriebs der haustechnischen Anlagen und der Anlieferung durch einen Lkw je Nachtstunde an der Anlieferzone im Süden.
- Die Lkw-Kühlaggregate sind während der Standzeit und während der Nachtzeit auf dem gesamten Betriebsgrundstück auszuschalten.
- Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

Anlage	Schalleistung in dB(A) je Anlage
	Tages- und Nachtzeit
Wärmepumpe	LWA = 80 dB(A)
Außenverflüssiger	LWA = 70 dB(A)
Zuluft Aggregaterraum	LWA = 70 dB(A)
Abluft Aggregaterraum	LWA = 70 dB(A)
Außengerät Backshop	LWA = 65 dB(A)
Abluft Backshop	LWA = 70 dB(A) tags (kein Betrieb während der Nachtzeit)

Sofern die Lage und/oder Schalleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich.

A.6.10 Grünordnung

A.6.10.1 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur

Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.10.2 Bewertung des Bestandes

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vom 05.05.2023 vor Ort und Luftbilddauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,8 eingesetzt, was der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht.

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 15.954 m². Bei der überplanten Fläche handelt es sich fast ausschließlich um einen Intensivacker, zum Zeitpunkt der Begehung (05.05.2023) wuchs hier Getreide. Um die Ackerfläche verläuft ein ca. 1 m breiter Pufferstreifen, hier wachsen vor allem Löwenzahnarten, Wegericharten und die Kleine Brennnessel. Diese Arten deuten auf viel Stickstoff hin, nennenswerte Segetalvegetation außer vereinzelt Mohnarten, sind nicht zu nennen. Im Südosten befindet sich im Geltungsbereich ein Stück asphaltierte Straße, diese mündet auf die Bauernstraße (St2050), die Aresing im Süden mit Schrobhausen im Norden verbindet. Parallel zur St2050 verläuft ein Radweg, zwischen Radweg und St2050 verläuft noch begrünter ein Entwässerungsgraben. Ganz im Süden steht ein Naturdenkmal, ein alter Ahorn, hier findet kein Eingriff statt und es wird der Abstand zum Kronentraufbereich von 1,5 m gemäß DIN18920 eingehalten.

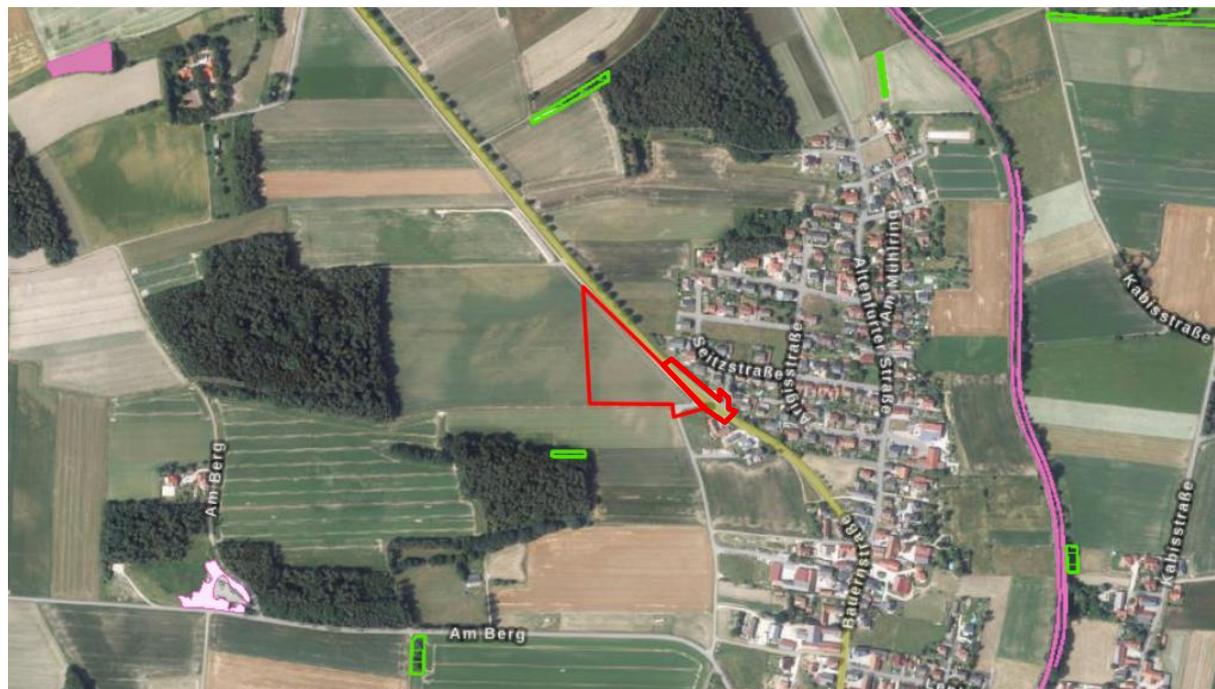


Abbildung 5: Übersicht, Bestandsbeschreibung; Rot = Geltungsbereich, Pink/Weiß = amtlich kartierte Biotope, Grün = Ökoflächenkataster

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Die Fläche betrifft keine Schutzgebiete nach dem BNatSchG, auch sind keine kartierten Biotope oder Einzelbäume betroffen.



Abbildung 6: Blick in Richtung Nordwesten, in Richtung Schrobenhausen. Die Ackerfläche im Vordergrund stellt die überplante Fläche dar.

A.6.10.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs fand der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, vom Dezember 2021, Anwendung.

Insgesamt lässt sich der Eingriff in zwei Bereiche unterteilen.

1. Flächen, die im Geltungsbereich liegen, jedoch vom Eingriff unberührt bleiben und mit 0 bilanziert werden.
2. Flächen, die bebaut werden und direkt an den geplanten Einzelhandel angrenzen, jedoch wieder begrünt werden. Diese werden mit einer GRZ bzw. einem Eingriffsfaktor von 0,8 berücksichtigt.

Im Norden ist eine Grünfläche mit einem Retentionsbecken vorgesehen. Aufgrund seiner naturnahen Gestaltung wird das Retentionsbecken sowohl als Eingriff gewertet als auch als Kompensationsmaßnahme. Die restliche Grünfläche soll als Blühwiese entwickelt werden. Auf Wunsch des Auftraggebers handelt es sich dabei jedoch nur um eine Gestaltungsmaßnahme, die weder als Kompensation noch bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wird.

Abschlägig eines Planungsfaktor von 10 %, verbleibt ein **Ausgleichsbedarf in Höhe von 21.406 Wertpunkte**.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 - Acker, intensiv genutzt	9.910	3	0,8	23.784

A11 - Acker, intensiv genutzt	2.060	3	kein Eingriff	-
V31 - Radweg, versiegelt	606	0	kein Eingriff	-
V11 - Verkehrsfläche, versiegelt	1.583	0	kein Eingriff	-
V51 - Straßenbegleitgrün	1.110	3	kein Eingriff	-
K11 - Artenarme Krautsäume	414	3	kein Eingriff	-
V331 - Grünweg	15	3	kein Eingriff	-
F211 - Graben, naturfern	213	3	kein Eingriff	-
B313 - Einzelbaum, alte Ausprägung	43	10	kein Eingriff	-
Summe	15.954			23.784

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünfläche, der Wohn- u. Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Wohnstraße, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		10%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 21.406

A.6.10.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Abzüglich der im nachfolgenden Kapiteln beschriebenen Kompensationsmaßnahmen im Gebiet, verbleibt ein **Wertpunktedefizit in Höhe von 16.870 Wertpunkten**.

Der fehlende Ausgleich findet auf einer externen Fläche statt.

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Acker, intensiv genutzt	2	S122	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah - Regenrückhaltebecken	10	567	8		4.536
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										4.536
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						4.536				
Summe Ausgleichsbedarf						21.406				
Differenz						- 16.870				

A.6.10.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die benötigten 16.870 Wertpunkte für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden auf einer externen Fläche erbracht.

Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 597, Gmkg. Aresing wird auf einer Fläche von 3.375 m² ein mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) zu einem Artenreichen Extensivgrünland (G214) entwickelt.

Information

Die geplante Ausgleichsfläche wird seit mehr als zehn Jahren extensiv bewirtschaftet und als Lagerplatz für Kartoffelreste genutzt. Dadurch kommt es jedes Jahr zu nicht unerheblichen Nährstoffeinträgen. Zusätzlich grenzt die Fläche an einem Laubwald an, das herabfallende Laub kann als zusätzlicher Nährstoffeintrag gezählt werden.

Abbildung 7 zeigt die Fläche am 28.07.2025, kurz vor der Mahd. Zu diesem Zeitpunkt sind Labkraut und Schafgarbe die einzigen blühenden Pflanzen.

Ansonsten wird die Fläche von der kleinen Brennnessel sowie von Altgrasbeständen dominiert.



Abbildung 7: Externe Ausgleichfläche Fl. Nr. 597, Gmkg. Aresing, mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf einer externen Fläche

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste		Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	(12-1) = 11 (Timelag)	3.375	5	16.875
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									16.875
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang					16.875				
Summe Ausgleichsbedarf					-				
Differenz					5				

Entwicklungskonzept

Pro Jahr sind maximal ein bis zwei Schnitte erlaubt. Der erste Schnitt darf frühestens am 15. Juni bzw. nach der Samenreife erfolgen. Das Schnittgut muss vollständig von der Fläche entfernt werden. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig, hierzu zählt auch das Lagern von organischem Material auf der Fläche.

A.6.10.6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist mit mehreren Festsetzungen im Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord" festgesetzt. Sie dienen zum einen zur Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Artenvielfalterhöhung. Sie verringern außerdem die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Durch die Gehölzvegetation können in Sondergebieten bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.10.7 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

Innerhalb des Gebiets wird eine naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

A.6.10.7.1 Regenrückhaltebecken - Ausgleichsmaßnahme

Im Norden wird für die benötigte Entwässerung des Gebiets, ein Regenrückhaltebecken benötigt.

Das 567 m² große Becken soll naturnah entwickelt werden. Die Wasserableitung erfolgt über die belebte Bodenschicht. Eine Versiegelung des Beckens ist nicht vorgesehen. Ziel ist es, ein dauerhaftes, ökologisch wertvolles Rückhaltebecken mit hoher Struktur- und Artenvielfalt zu entwickeln. Es soll ein Habitat für Amphibien, Vögel und Insekten darstellen und durch eine extensive Pflege zu niedrigen Folgekosten beitragen, im Vergleich zu einem technischen Bauwerk.

Entwicklungskonzept

- Gestaltung als offenes, unversiegeltes Becken mit flachen Uferzonen
- Ausbildung von Sanft geneigten Böschungen (1:5 bis max. 1:3) zur Förderung von Röhricht und Saumgesellschaften
- Anlage einer wechselnden Wassertiefe: Flachwasserzonen (10–50 cm), tieferer Mittelbereich (ca. 1,5–2 m)
- Gestaltung einer unregelmäßigen Uferlinie → Förderung der Strukturvielfalt
- Aufbringen von standortgerechtem, nährstoffarmem Boden oder Abtragen von Oberboden → Förderung standorttypischer Vegetation
- Initialpflanzung: gebietsheimische Röhrichtpflanzen (z. B. Schilf, Rohrkolben, Sumpfschilf), Einzelsträucher (z. B. Weiden)

- Saatgut / Pflanzung von Feuchtwiesenarten auf den Böschungen → Förderung artenreicher Vegetation
- Totholz und Findlinge am Randbereich als ökologische Strukturen (Verstecke, Ansetzstellen für Libellen, Amphibien)
- Keine Versiegelung der Sohle → Versickerung / Rückhaltung möglich

Pflegekonzept

- Grundsätzlich extensive Pflege, um natürliche Entwicklung zuzulassen
- Mahd der Böschungen nur ein- bis zweimal pro Jahr (im Spätsommer nach dem Aus Samen, evtl. zweite Mahd im Herbst)
- Mahdgut vollständig abräumen, um Nährstoffeintrag zu verringern
- Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln
- Röhrichtflächen nur alle 3–5 Jahre mosaikartig zurückschneiden, um Verlandung zu steuern
- Regelmäßige Kontrolle von Uferabbrüchen / Erosionsschäden → naturnah stabilisieren, z. B. mit Faschinen oder Weidenbündeln
- Pflege und ggf. Ersatz von Totholz und Findlingen als Struktur
- Kontrolle auf Neophyten / Problemarten (z. B. drüsiges Springkraut, Riesenbärenklau) → rechtzeitig entfernen

A.6.10.8 Flächen für Gestaltungsmaßnahmen

Anders als bei den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden diese Flächen ebenfalls begrünt. Sie werden jedoch nicht als Kompensationsflächen angesehen, sondern finden bei der Ausgleichsbilanzierung in Form eines Planungsfaktors als Abschlag Berücksichtigung.

Die Gestaltungsmaßnahmen umfassen die Parkplatzbäume sowie die im Planblatt dargestellten Umgrenzungen **A bis D** von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

A.6.10.8.1 Umgrenzung A - Gestaltungsmaßnahme

Innerhalb der Umgrenzung **A** von Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind, ist auf einer Breite von ca. 5 m (an der engsten Stelle 3,5 m) eine maximal 2 m hohe, niedrigwüchsige Hecke zu entwickeln. Alle 5 bis 10 Meter ist ein regionaltypischer, standortgerechter Stein- oder Kernobstbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 13 Stück. Die Hecke und die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Hecke ist als Dreieckspflanzung mit einem Pflanzabstand von mindestens einem Meter gemäß der Artenliste „Pflanzliste 3 – Sträucher zur Ortsrandeingrünung“ zu entwickeln.

Es müssen die Grenzabstände gemäß § 47 Abs. 1 und § 48 Abs. 1 AGBGB eingehalten werden. Gemäß § 50 Abs. 2 AGBGB fallen Stein- und Kernobstbäume nicht unter den Grenzabstand. Es handelt sich um eine Gestaltungs- und keine Ausgleichsmaßnahme.

A.6.10.8.2 Umgrenzung B - Gestaltungsmaßnahme

Innerhalb der Umgrenzung B von Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind, ist auf einer Breite von ca. 9,5 m eine mehrschichtige Hecke mit Kraut-, Strauch- und Baumschicht zu entwickeln.

Die Krautschicht soll beidseitig auf einer Breite von jeweils ca. 1 m mit einer standortgerechten, artenreichen und gebietsheimischen Kräuter-Blümmischung eingesät werden.

Die Strauchschicht soll auf einer Breite von jeweils ca. 2 m beidseitig nach der Krautschicht gemäß der Pflanzliste 3 „Sträucher zur Ortsrandeingrünung“ entwickelt werden. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen, zwischen denen Abstände von 1,5–4 m bestehen. Dazwischen soll die Krautschicht weiter ausgebildet werden.

Die Baumschicht ist mittig auf einer Breite von ca. 3 m gemäß der Pflanzliste 1 „Bäume zur Ortsrandeingrünung“ zu entwickeln. Es sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar, der Pflanzabstand beträgt ca. 7 m.

Entwicklungskonzept

- Breite ca. 9 m: optimal für Staffelstruktur aus Saum, Strauchgürtel, Großsträuchern und Einzelbäumen
- Standortgerechte, heimische Arten gemäß der Pflanzlisten wählen
- 3-schichtiger Aufbau:
- Krautsaum, beidseitig (ca. 1–2 m)
- Strauchgürtel (4–5 m)
- Mindestens 3 Bäume (2–3 m breit)
- Unregelmäßige Pflanzung → keine dichte „Mauer“, sondern strukturierte Gliederung mit lichten Stellen

Pflegekonzept

- Grundsätzlich naturnahe Entwicklung → keine strengen Formschnitte
- Erziehungspflege in den ersten 3–5 Jahren:
- Kontrolle auf Anwuchs
- Beseitigung von Konkurrenz wuchs, ggf. Wässern bei Trockenheit

Danach:

- Heckenschnitt abschnittsweise: nur alle 6–10 Jahre, je Abschnitt 1/3, um Blüte und Beerentrag zu sichern
- Schnittzeitraum nur im Winterhalbjahr (1.10.–28.2.) → Schutz der Brutzeit

Krautsaum:

- 1–2 Mahden/Jahr, ideal im Spätsommer, Mahdgut abräumen
- Erhalt von Alt- und Überhältern (Einzelbäume), kein Schnitt auf den Stock
- Totholz belassen, nur entfernen, wenn verkehrsgefährdend
- Kontrolle und Entfernen von Neophyten / Problempflanzen
- Ggf. Nachpflanzung bei Ausfällen

A.6.10.8.3 Umgrenzung C – Gestaltungsmaßnahme

Innerhalb der als Fläche **C** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 „Bäume zur Ortsrandeingrünung“ zu pflanzen, die Standorte sind freiwählbar. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m einzuhalten.

Richtung Norden zur freien Landschaft ist eine locker gestufte Hecke gemäß der Pflanzliste 3 „Sträucher zur Ortsrandeingrünung“ in einer Dreieckspflanzung auf die gesamte Länge zu entwickeln. Der Pflanzabstand beträgt 1 bis 1,5 m.

A.6.10.8.4 Umgrenzung D - Gestaltungsmaßnahme

Innerhalb der Umgrenzung **D** von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Abstand von 10 – 15 m ein standortgerechter Baum gemäß der Pflanzliste 1 „Bäume zur Ortsrandeingrünung“, mindestens jedoch 8 Bäume, dauerhaft zu entwickeln, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die dazwischenliegenden Flächen sind mit niedrigwüchsigen, einheimische, Sträuchern gemäß der Pflanzliste 3 „Sträucher zur Ortsrandeingrünung“ zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt in lockeren Gruppen oder Reihen, so dass keine geschlossene blickdichte Hecke entsteht. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelsträuchern beträgt ca. 1m. Die Pflanzhöhe bei Pflanzung beträgt mindestens 60 cm. Die Endwuchshöhe soll durch regelmäßige Pflegeschnitte auf ca. 80 cm gehalten werden.

Information

Die Bepflanzung muss so gestaltet sein, dass noch ein Blick von der St 2050 auf die Parkplatzfläche möglich ist.

A.6.10.8.5 Parkplatz - Gestaltungsmaßnahme

Die Stellplätze sind zusätzlich mit Baumpflanzungen zu gliedern. Es sind mindestens 22 Bäume gemäß der Pflanzliste 2 „Bäume zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung“ zu pflanzen. Die Standortwahl ist freiwählbar.

A.6.10.9 Hinweise zur Grünordnung

Für Pflanzungen in der freien Landschaft, sind ausschließlich autochthones Saat- /Pflanzgut aus der Herkunftsgebiet 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Unbebaute Flächen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von gebietseigenen Gräsern und Kräutern zu entwickeln

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125, „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und verkehrswese, Ausgabe 1989 zu beachten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47 – 50 einzuhalten.

Benachbart zum Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal ND-07244 („Ahorn in Aresing“). Es sind insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die „Verordnung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen über den Schutz von Einzelschöpfungen der Natur im Bereich der Gemeinde Aresing, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen als Naturdenkmäler vom 01.06.2022“ zu berücksichtigen.

Bei der Verwendung von großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen ist der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.

Es ist der Leitfaden „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu berücksichtigen.

Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Staatsstraße St 2050 von Süden aus dem Hauptort und von Norden aus Richtung Schrobenhausen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten für den motorisierten Verkehr vom Baugrundstück zur Staatsstraße (Bauernstraße) sind nicht zulässig. Ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer vom bestehenden Radweg ist geplant.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Die Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist, auch während der Bauphase, uneingeschränkt zu gewährleisten.

A.6.11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde sowie in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Bayernwerk).

A.6.11.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde sowie in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe).

A.6.11.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung, Müllbeseitigung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Baugrundgutachten erstellt, das auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, ggf. vorzureinigen (Niederschlagswasser von Stellplatzflächen) und innerhalb der nördlich angrenzenden Grünfläche zu versickern. Innerhalb der Grünflächen im Norden ist dazu eine ausreichend dimensionierte und naturnah ausgebildete Versickerungsfläche anzulegen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Gemeinde.

Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht direkt zugeführt werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die aktuellen Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Die Bereitstellung der Mülltonnen hat an der öffentlichen Erschließungsstraße zu erfolgen.

A.6.11.5 Versorgungsleitungen

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen im Plangebiet ist sicherzustellen; erforderliche Abstände bei der Bebauung und bei Baumpflanzungen sind einzuhalten. Ggf. erforderliche Änderung und Erweiterungen an den bestehenden Leitungen bzw. über neu zu errichtende Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen dem Vorhabenträger und der Leitungsträger abzustimmen.

A.6.11.6 Brandschutz

Im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung ist der abwehrende Brandschutz sicherzustellen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Aresing beträgt ca. 1,6 km. Die Anfahrtszeit beträgt ca. 2 min.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 (2) Satz 2 BayFwG). Der

Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W405 auszubauen. Sofern noch nicht gegeben, ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentliche Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (10 t Achslast) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ aus der Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verwiesen. Die Vorgaben sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Erschließung ist über die geplante Zufahrt im Südosten des Baugebietes gesichert.

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	9.550 m ²	59,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.922 m ²	24,6 %
Private Grünfläche	2.482 m ²	15,5 %
Fläche gesamt	15.954 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone Staatstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Bauverbotszone der Staatsstraße St 2050. Gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

In Abstimmung mit Staatlichen Bauamt ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone mit einem Abstand von mind. 12 m zur äußeren Straßenkante zulässig. Baumpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 10 m aufweisen.

A.8 Interkommunale Abstimmung

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen der erforderlichen Beteiligungsschritte im Verfahrensverlauf.

A.9 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Diese sind im Kapitel A5.1 Übergeordnete Planungen dargelegt.

Energieversorgung

Die Dachflächen des Verbrauchermarktes sind für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu nutzen (vgl. PR 10 G 7.1 und G 7.4)

Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftsstruktur

Die Planungen fördern den Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur (vgl. RP 10 5.1.2). Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft [...] können durch die Planungen verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

Die Schaffung von Arbeitsplätzen dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität (vgl. LEP 1.1.1 Z) und der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen (vgl. LEP 1.4.1 G). Es werden Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft durch bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen (vgl. LEP 1.1.1 G).

Entwicklung des ländlichen Raums

Die Planungen unterstützen den ländlichen Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums wird durch günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt und weiterentwickelt (vgl. LEP 2.2.5 G). Mit der Ansiedlung werden nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge entwickelt. Die Erreichbarkeit von Waren der Nahversorgung wird verbessert (vgl. RP 10 G 2.3).

Flächensparen und Innenentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 1.1.3 G). Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen kann bei den Planungen nicht umgesetzt werden. Ausreichende Potentiale für die Ansiedlung eines solchen Vorhabens in Kombination mit den durch das Vorhaben ausgehenden Auswirkungen (Verkehr, Lärm) sind im Innenbereich nicht gegeben. Die freien Flächen im Gewerbegebiet im Süden Aresings kommen aufgrund ihrer Lage (abgesetzt, ohne angrenzenden Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel in Betracht. (vgl. RP 10 Z 4.1)

Anbinde-Gebot

Mit der Anbindung an den bestehenden Hauptort der Gemeinde schließen die Planungen an eine geeignete Siedlungseinheit an (vgl. LEP 3.3 Z).

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich

Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich dann erwarten, wenn es durch den zu erwartenden Kaufkraftabzug, dessen Funktionsfähigkeit so

Gemeinde Aresing

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“, Entwurf vom 21.07.2025

Begründung mit Umweltbericht

nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag nicht mehr substanziell wahrnehmen kann. Als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Aresing kann der Hauptort der Gemeinde bestimmt werden. Im Hauptort bestehen derzeit keine Einzelhandelsnutzungen für Lebensmittel. Insofern können Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht erwartet werden (vgl. PR 10 Z 5.3.3).

Nahversorgung

Die Errichtung eines Nahversorgers unterstützt eine dezentrale bedarfsgerechte und wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vgl. RP 10 Z 3.2, Z 5.3.1, Z 5.3.2)

Die derzeit fehlende örtliche Grundversorgung mit Waren wird wieder sichergestellt (vgl. RP 10 Z 5.3.2.1). Mit der Größe der geplanten Ansiedlung wird auf eine raumverträgliche Versorgungsstruktur geachtet (vgl. RP 10 Z 3.1)

Die Gemeinde Aresing verfügt über keine zentralörtliche Funktionalität. Gemäß LEP Z 5.3.1 sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig. Mit der Ansiedlung der geplanten Nutzung wird diesem Ziel entsprochen.

Mit der Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten schließen die Planungen an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen. Die Anbindung wird durch eine Querungshilfe und den Ausbau der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle) sichergestellt (vgl. LEP 5.3.2 Z und PR 10 Z 5.3.3).

Einbindung in die Landschaft

Das Plangebiet wird umfassend eingegrünt, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen. Weiterhin werden die Stellplätze mit Baumüberstellungen durchgrünt (vgl. RP 10 Z 3.4.4)

Ergebnis

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

A.10 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist das Thema Hochwasserschutz und Starkregenereignisse zu betrachten. Hierbei wird die Arbeitshilfe *Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung* herangezogen. Grundsätzlich befindet sich das Gebiet nicht in der Nähe von Gewässern oder deren gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist demnach nicht gegeben.

Auch liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse aus früheren Überflutungen durch Starkregenereignissen vor. Im Plangebiet bestehen derzeit keine Mulden, in denen eine Ansammlung von Niederschlagswasser möglich ist. Angrenzende Baugebiete, die ein Ableiten von Niederschlagswasser in die zu überplanende Fläche verursachen, sind ebenfalls nicht vorhanden. Auf dem Baugrundstück wird voraussichtlich im Zuge der weiteren Planung eine Geländeneivellierung stattfinden. Ein erhöhtes Risiko für Schäden aus Starkregenereignissen kann für das Plangebiet selbst nicht erkannt werden. Die geplanten Entwässerungseinrichtungen in Kombination mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen aufzunehmen.

Angrenzende Grundstücke sind weitestgehend mit landwirtschaftlicher Nutzung. Im Süden grenzen bebaute Grundstücke an. Aufgrund der bestehenden Geländeneigung in Richtung Nordosten kann für diese Grundstücke kein Risiko bei Starkregenereignissen erkannt werden.

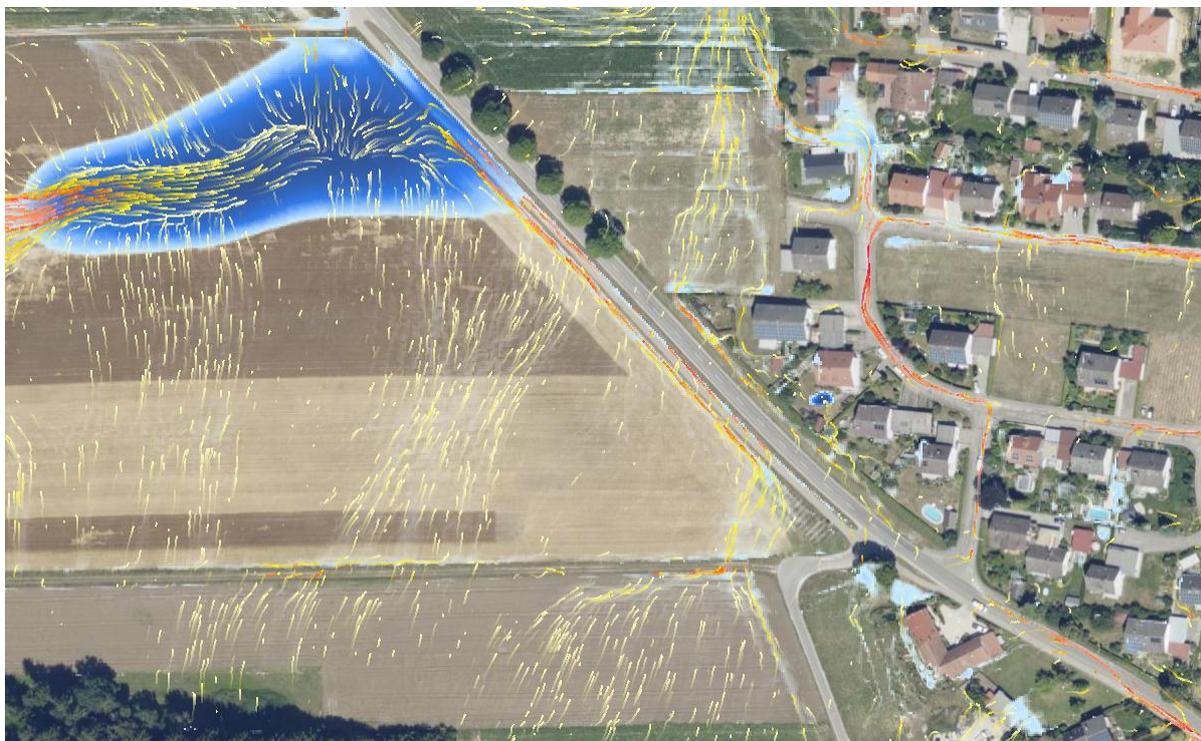


Abbildung 8: Fließwegsimulation Starkregenereignisse © Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH/Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH

A.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Boden

Durch eine Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauter Bodenoberflächen. Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Boden Neubildung zum Erliegen kommt, die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen sowie wasserdurchlässige Versiegelungen verringert. Eine genaue Betrachtung erfolgt im Umweltbericht.

Verkehr und Lärm

Aufgrund der Bebauung kann es grundsätzlich zu einer Steigerung an Lärmemissionen kommen, die sich auf umliegende Gebäude auswirken können. Insgesamt ist der Standort bereits durch Lärmemissionen durch die Staatsstraße vorbelastet. Für die Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Entsprechend der Untersuchung können die entsprechenden Immissionswerte an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden.

Infolge der Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens kommen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens, der Lage an der

gut ausgebauten Staatsstraße und der Errichtung einer Linksabbiegerspur ortsauswärts, kann von durchgängigem Verkehrsfluss ausgegangen werden.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Im Norden von Aresing besteht die Bestrebung, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet des Hauptorts Aresing an und soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf dem ca. 0,84 ha große Grundstück soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln. Der derzeit noch im Gemeindegebiet ansässige Bäcker wird zum Jahresende (2024) schließen. Weitere Angebote für die Nahversorgung bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Die Gemeinde Aresing möchte somit dem bestehenden Bedarf nach Lebensmitteleinzelhandel nachgehen und so die wohnortnahe Daseinsvorsorge sichern. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan soll zudem die städtebauliche Ordnung zukünftig gesichert werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten; somit besteht für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ und der so sichergestellten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll die Nahversorgung vor Ort gesichert werden. Die Verortung an der Bauernstraße ermöglicht nicht nur eine wohnortnahe Erreichbarkeit für die Einwohner des Hauptorts Aresing, sondern ebenso eine gute Anbindung für die umliegenden Ortschaften. Eine umfassende Eingrünung sowie die geplante Gestaltung des Marktes sollen das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung wie z. B. Baumpflanzungen vorgesehen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

▪ **BauGB**

insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)

- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

▪ **BNatSchG**

insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)

sowie

BayNatSchG

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur von der Planung betroffen sind
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, die zum Ergebnis kam, dass es zu keiner Betroffenheit von geschützten Arten kommt.

▪ **BImSchG**

insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)

- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

▪ **BBodSchG**

insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)

- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

▪ **WHG**

insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“

(Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)

sowie

Bayerisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren

▪ **BayDschG**

- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Das Plangebiet sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von einem FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in der Nachbargemeinde Schrobenhausen im Nordwesten, ca. 2,7 km entfernt. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“ (ID-Coe EU DE7433371) stehen. Zusätzlich kommt es zu einer Zerschneidungswirkung durch die viel befahrene B300. Demnach besteht keine Betroffenheit.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Schutzwürdige Nutzungen, Biotop- oder Schutzgebiete des Landschafts- und Naturschutzes sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht gegenständlich. Ca. 100 m südwestlich des Plangebiets befindet sich im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ eine Ökofläche mit der ÖFK - Lfd -Nr. 170624. Das nächste Biotop sind die etwa 500 m entfernt in östlicher Richtung gelegenen „Auwälder und Landröhrichte an der Weilach zwischen Aresing und Schrobenhausen“ (Biotop-Nr. 7433-1149-001).

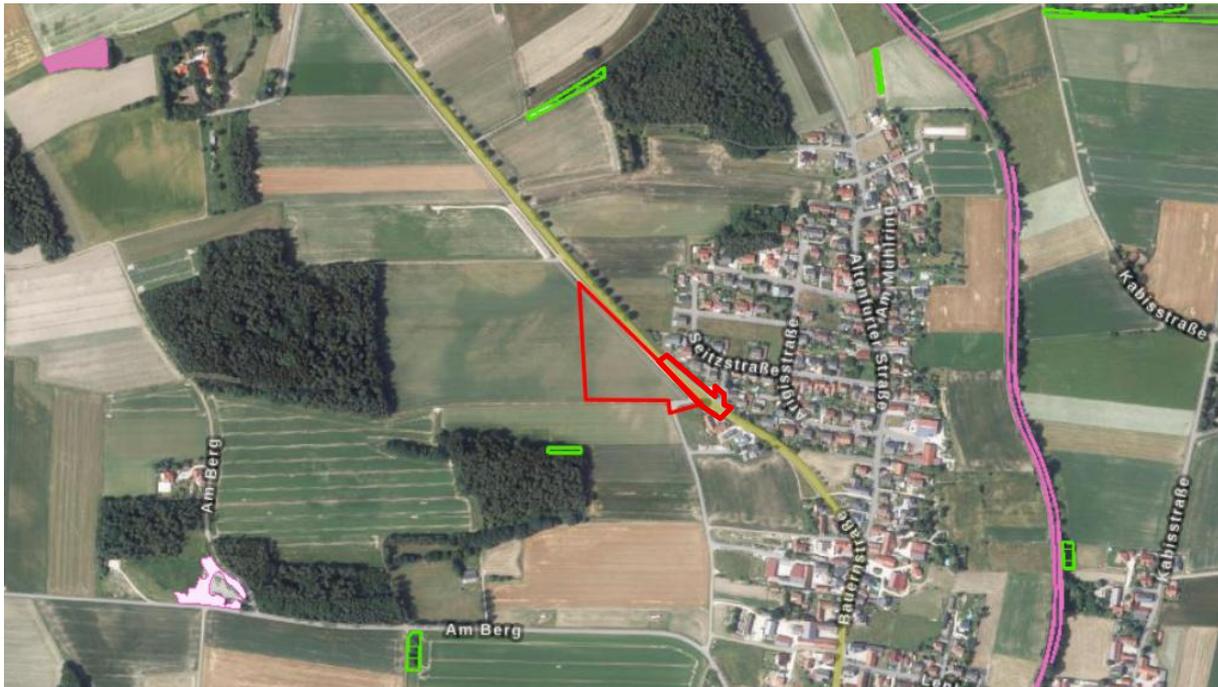


Abbildung 9: Übersicht, Bestandsbeschreibung (weitere Schutzgebiete); Rot = Geltungsbereich, Pink/Weiß = amtlich kartierte Biotope, Grün = Ökoflächenkataster

Die Fläche betrifft keine Schutzgebiete nach dem BNatSchG, auch sind keine kartierten Biotope oder Einzelbäume betroffen.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Ingolstadt (Nr.10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Ingolstadt (Nr. 10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Aresing als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung Flächen für die Landwirtschaft nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen (Bearbeitungsstand August 1998) innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar“, Naturraum-Einheit (Meyen/Schmithüsen et. al.) „Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar“ (394). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten.

Folgende übergeordnete **Ziele und Maßnahmen** sind dabei genannt:

1. Erhaltung und Entwicklung aller Abbaustellen als Ersatzlebensräume in der intensiv genutzten Kulturlandschaft:
 - Verbesserung bzw. Neuschaffung von Verbundbeziehungen durch Erhaltung und Optimierung bestehender Flächen (Folgefunktion „Naturschutz“) sowie Neuanlage von Trittsteinbiotopen auf dafür geeigneten Flächen
 - Förderung des Struktureichtums durch stellenweises Zulassen von Gehölzsukzession sowie ggf. Neuschaffung von Rohbodenstandorten und Kleingewässern
 - Aufstellung und _Umsetzung von Rekultivierungsplänen, welche die Belange des Arten- und Biotopschutzes, insbesondere bei überregional bedeutsamen Artvorkommen, in ausreichendem Maß vertreten.
2. Förderung von Trockenlebensräumen in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten, insbesondere auf Sandböden:
 - Schaffung breiter, möglichst wenig eutrophierter Ranken und Raine
 - Schaffung von Trockenverbundstrukturen wie Waldränder, Säume sowie Acker- und Wiesenrandstreifen
3. Beachtung folgender Grundsätze in Gewässern, insbesondere mit Vorkommen von landkreisbedeutsamen Fischarten, Edelkrebs und Großmuscheln:
 - Erhaltung bzw. Verbesserung der Wasserqualität (Abwässer aus Siedlungen, Düngereintrag aus der Landwirtschaft), z.B. durch Neu- und Ausbau von Kläranlagen und die Schaffung ausreichender Pufferzonen; Ziel ist Gewässergute II oder besser.
 - kein Uferverbau
 - Erhaltung und ggf. Pflege der gewässerbegleitenden Vegetation (z.B. bachbegleitende Gehölze)
 - keine Hochwasserfreilegung von Bächen und Flüssen, die zu einer Tieferlegung der Gewässersohle und damit zum Austrocknen von Gräben im unmittelbaren Einzugsgebiet führt
 - ausreichende Belichtung bzw. Besonnung des Gewässers in Teilbereichen
 - kein Aufstau von Fließgewässern (z.B. durch Wehr oder Wasserkraftanlagen)
 - Rückbau von Querbauwerken und Verrohrungen zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit
 - keine Begradigung von Fließgewässern
4. Erhaltung und Förderung der vorhandenen Waldbestände mit standortheimischer Bestockung, insbesondere Förderung der Qualität als Trockenlebensraum in lichten Eichen-Kiefernwälder über Dünensanden.
5. Verjüngung nadelholzreicher Forst auf standortgerechte, naturnahe Laub- und Mischwälder wie Hainsimsen-Buchenwälder und Eichen-Hainbuchenwälder.

Gebiet J „Weilachtal“ Ziele und Maßnahmen:

Das Schwertpunktgebiet „Weilachtal“ liegt ca. 500 m östlich, entlang der Weilach, die von Süd nach Nord verläuft.

1. Optimierung des Weilachtales als Biotopverbundachse:

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines durchgehenden Grünlandbereiches
- Extensivierung der Grünlandnutzung und Förderung einer naturnahen Auendynamik und -struktur
- Verschärfung der LSG-Verordnung durch Aufnahme eines Umbruchverbots in der Tal-aue

2. Erhaltung und Optimierung der Lebensraumqualität der Weilach als Lebensraum gefährdeter Fischarten, insbesondere für europaweit gefährdete Arten (Koppe, Bachneunauge):

- Förderung der Strukturvielfalt im Gewässer und der anschließenden Randstreifen im Rahmen von wasserbaulichen Maßnahmen innerhalb eines Gestaltungskorridors von 10 - 20 m Breite. Schaffung von tiefen Kolken, Flachwasserbereichen mit Kies und Sandbänken, Ruhezonen usw. Entwicklung vegetationsarmer oder -freier Uferabschnitte (Uferabbrüche, -anrisse) einschließlich Sand- und Schlammflächen sowie flacher Feuchtwiesenufer
- Verzicht auf Besatzmaßnahmen und allenfalls sehr extensiv fischereiliche Nutzung; Aufklärung der Fischereiberechtigten über eine arten- und biotopschutzgerechte Nutzung
- Verbesserung der Wiederherstellung der Durchgängigkeit

3. Wiederherstellung eines Entwicklungsraumes von mindestens 50 m beidseits der Weilach, um Raum für das Zulassen der Fließgewässerdynamik zu erhalten; auf jeden Fall sollen extensiv genutzte oder der Sukzession überlassene Pufferstreifen entlang der Weilach (mind. 10 - 20 m breit) Stoffeinträge vermeiden.

Für den Untersuchungsraum sind keine Ziele und Maßnahmen nach dem ABSP Neunburg-Schrobenhausen von Relevanz. Das geplante naturnahe Retentionsbecken sowie die Gehölz- u. Heckenpflanzungen, lassen sich als Vernetzungselement für Flora und Fauna ansehen.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 15.954 m². Bei der überplanten Fläche handelt es sich fast ausschließlich um einen Intensivacker, zum Zeitpunkt der Begehung (05.05.2023) wuchs hier Getreide. Um die Ackerfläche verläuft ein ca. 1 m breiter Pufferstreifen, hier wachsen vor allem Löwenzahnarten, Wegericharten und die Kleine Brennessel. Diese Arten deuten auf viel Stickstoff hin, nennenswerte Segetalvegetation außer vereinzelt Mohnarten, sind nicht zu nennen. Im Südosten befindet sich im Geltungsbereich ein Stück asphaltierte

Straße, diese mündet auf die Bauernstraße (St2050), die Aresing im Süden mit Schrobenhäusern im Norden verbindet.

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,2 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Aresing beträgt etwa 2.990 ha, die Bodenflächen unterteilt sich nach folgender Nutzungsart und Größe:

09 185 113 Aresing				
19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2021 und 2022				
Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2021 ¹⁾		2022	
	ha	%	ha	%
Siedlung	210	7,0	211	7,1
dar.: Wohnbaufläche	71	2,4	74	2,5
Industrie- und Gewerbefläche	28	0,9	29	1,0
Verkehr	127	4,2	127	4,2
Vegetation	2 642	88,4	2 641	88,3
dar.: Landwirtschaft	1 958	65,5	1 958	65,5
Wald	607	20,3	607	20,3
Gewässer	11	0,4	11	0,4
Bodenfläche insgesamt	2 990	100,0	2 990	100,0
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	327	10,9	328	11,0

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Statistik Kommunal 2023, 09 185 113 Aresing

Der Geltungsbereich des Vorhabens beträgt etwa 1,6 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet bereits Versiegelungen vorhanden. Bei den Restlichen Flächen handelt es sich um eine unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha und beinhaltet noch nicht den Bereich für den natur-schutzfachlichen Ausgleich. *Dieser wird im Lauf des Verfahrens noch ergänzt.*

Die GRZ beträgt 0,8. Die Flächenbilanz ist wie folgt:

Tabelle 5: Flächenbilanz, Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	9.550 m ²	59,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.922 m ²	24,6 %
Private Grünfläche	2.482 m ²	15,5 %
Fläche gesamt	15.954 m²	100 %

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden begrünt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung u.a. mit Gehölzen zu bepflanzen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

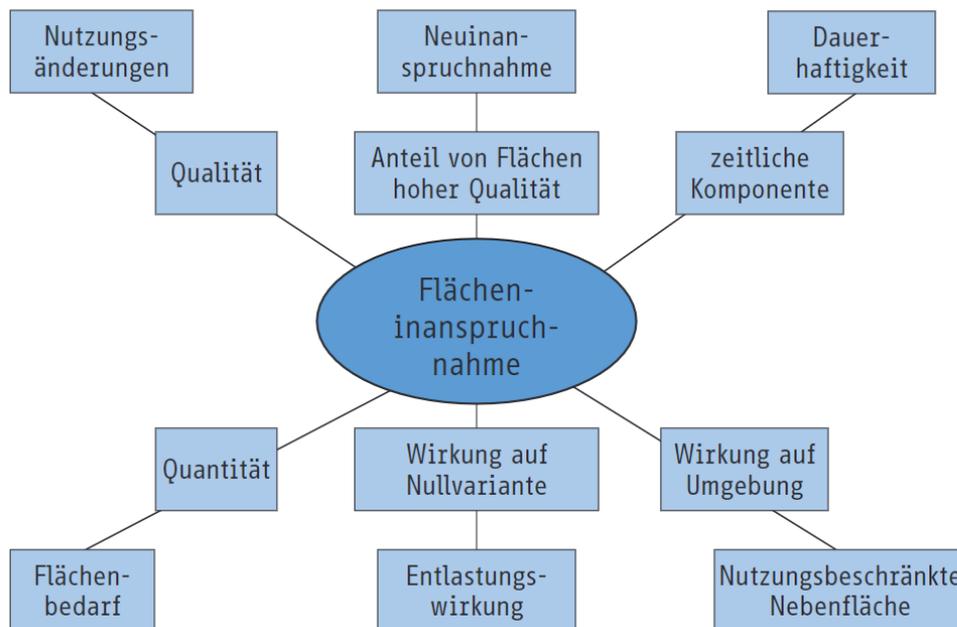


Abbildung 11: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Bewertet die qualitative Veränderung der Fläche anhand der Anzahl weiterer theoretisch möglicher Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche. In Deutschland werden insges. 26 versch. Nutzungsarten (nach ALKIS) unterschieden. Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Bsp.: Aus einer Waldfläche können bis zu

17 Nutzungstypen entwickelt werden. Aus einer Straße nur noch 3. Überbaut man also eine Waldfläche mit einer Straße, ist das für Nutzungsänderungen sehr negativ, da aus ursprünglich 17 Nutzungstypen nur noch 3 entwickelt werden können.

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Der Indikator Neuinanspruchnahme untersucht die Ausgangssituation des vom Vorhaben betroffenen Gebiets. Hier wird prozentual bewertet, wie viel qualitativ besonders hochwertige Flächen von der geplanten Flächeninanspruchnahme betroffen sind. Bezugsbasis für die Bewertung des Indikators ist die Hauptgruppe „Vegetation“. Dieser Indikator vereinigt sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte der Flächeninanspruchnahme und ist eine Weiterführung des Indikators Nutzungsänderungen.

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Mit dem Indikator Dauerhaftigkeit wird der Zeitfaktor einer Flächeninanspruchnahme und die Regenerationsdauer nach Ende der Inanspruchnahme betrachtet. Die Bewertung kann nur negativ oder neutral ausfallen, da jedes Vorhaben mit der Intention errichtet wird, mindestens für die Dauer der geplanten Nutzungsphase oder permanent auf der Fläche zu bestehen.

Die Fläche wird auf unabsehbare Zeit in Anspruch genommen, voraussichtlich mehrere Jahrzehnte. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Hier werden Flächen bewertet, die nicht unmittelbar vom Vorhaben beansprucht werden, sondern durch die geänderte Nutzung zusätzlich benötigt werden z. B. Anbauverbotszonen oder Immissionsschutzbereich

Die Flächen, welche nicht überbaut werden gemäß der Grünordnung mit Heckenpflanzungen, Bäumen und der Einsaat von einer Gras-/Kräutermischung begrünt. Dadurch kommt es zu einer Aufwertung dieser Teilbereiche.

Entlastungswirkung

Diese Wirkung tritt evtl. ein z.B., wenn durch ein neues Baugebiet, ein anderes entfällt, wenn durch den Bau einer neuen Straße, eine alte rückgebaut werden kann oder wenn durch die Verlagerung einer Nutzung Abstandsflächen entfallen. Für das konkrete Bauvorhaben kann derzeit keine Aussage über eine Entlastungswirkung getroffen werden.

Flächenbedarf

Evtl. Rückbau = positiv, sonst negativ zu bewerten.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 12: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Wertung: Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine mittlere Bedeutung.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der überplanten Fläche handelt es sich fast ausschließlich um einen Intensivacker, zum Zeitpunkt der Begehung (05.05.2023) wuchs hier Getreide. Um die Ackerfläche verläuft ein ca. 1 m breiter Pufferstreifen, hier wachsen vor allem Löwenzahnarten, Wegericharten und die Kleine Brennnessel. Diese Arten deuten auf viel Stickstoff hin, nennenswerte Segetalvegetation außer vereinzelt Mohnarten, sind nicht zu nennen. Schutzwürdige Nutzungen, Biotop oder Schutzgebiete des Landschafts- und Naturschutzes sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht gegenständlich. Ca. 100 m südwestlich des Plangebiets befindet sich im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ eine Ökofläche mit der ÖFK - Lfd -Nr. 170624. Das nächste Biotop sind die etwa 500 m entfernt in östlicher Richtung gelegenen „Auwälder und Landröhrichte an der Weilach zwischen Aresing und Schrobhausen“ (Biotop-Nr. 7433-1149-001). (Siehe Abbildung 11)

Bei der Begehung kam es zu keinen Zufallsfunden, wie z.B. Feldlerche.



Abbildung 13: Blick in Richtung Nordwesten, in Richtung Schrobenhausen. Die Ackerfläche im Vordergrund stellt die zu überplanende Fläche dar.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Schutzwürdige Nutzungen, Biotope oder Schutzgebiete des Landschafts- und Naturschutzes sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht gegenständig. Ca. 100 m südwestlich des Plangebiets befindet sich im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ eine Ökofläche mit der ÖFK - Lfd -Nr. 170624. Das nächste Biotop sind die etwa 500 m entfernt in östlicher Richtung gelegenen „Auwälder und Landröhrichte an der Weilach zwischen Aresing und Schrobenhausen“ (Biotop-Nr. 7433-1149-001). (Siehe Abbildung 11)

In Kapitel A.5.4 ist die artenschutzrechtliche Prüfung dargestellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit geschützter Arten aufgrund der fehlenden Habitatausstattung auf der Fläche sowie im näheren Umfeld nicht zu erwarten ist. Auch die vorhandenen Artnachweise lassen keine Rückschlüsse auf eine Betroffenheit zu.

Vorbelastungen: Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur St2050 bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung negativ beeinträchtigt.

Wertung: Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.2.1 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Ackerfläche durch die Nutzung als Sonderfläche für den Einzelhandel wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen, durch die Anlage eines naturnahen Retentionsbecken im Gebiet und auf einer externen Fläche ausgleichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume. In Kapitel A.5.4 ist die

artenschutzrechtliche Prüfung dargestellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit geschützter Arten aufgrund der fehlenden Habitatausstattung auf der Fläche sowie im näheren Umfeld nicht zu erwarten ist. Auch die vorhandenen Artnachweise lassen keine Rückschlüsse auf eine Betroffenheit zu.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und frei laufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Sondergebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Heckenstrukturen und Einzelbäumen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

B.2.3 Schutzgut Boden

Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 handelt es sich um folgende Bodenart: „Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (47).“

Braunerde ist eine häufig vorkommende Bodenart, die typischerweise in gemäßigten Klimazonen entsteht. Sie entwickelt sich durch Verwitterung von Ausgangsgestein, wobei Eisen und organische Substanzen angereichert werden. Dies führt zur charakteristischen braunen Farbe des Bodens. Diese Böden haben meist eine gute Struktur und eignen sich gut für die Vegetation, insbesondere für Laubwälder, was ihre natürliche Bewaldung unterstützt. Durch den Lehmsand mit Kiesanteil ist eine gute Durchlässigkeit und Strukturstabilität gegeben, was im Hinblick auf die zukünftige Bebauung als positiv zu betrachten ist.



Abbildung 14: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000, LfU 2024

Gemeinde Aresing

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“, Entwurf vom 21.07.2025

Begründung mit Umweltbericht

Vorbelastung

Die beanspruchten unversiegelten Böden sind durch die derzeitige langjährige landwirtschaftliche Nutzung sowie die Schadstoffemissionen der angrenzenden St2050 bereits anthropogen vorbelastet. Im Gebiet sind bereits 324 m² versiegelt.

Wertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Wertung: Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Die Weilach verläuft ca. einen halben Kilometer östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Ortsteils Aresing-Nord, in Nord-Süd-Richtung.

Vorbelastung

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Wertung: Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Baugrundgutachten erstellt, das auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Innerhalb der geplanten Grünflächen im Norden und Westen ist die Anlage von Mulden zur Niederschlagsentwässerung geplant.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Gemeinde.

Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht direkt zugeführt werden.

Durch diese Festsetzungen kommt es zu einer Reduktion der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch bei Versiegelungen immer als negativ zu betrachten.

Wertung: Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Über den vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich Kaltluft bilden und aufgrund der Geländeneigung auch in thermisch vorbelastete Siedlungsräume abfließen.

Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Nähe zur St2050 sind weitere lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Wertung: Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Wertung: Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände der Ackerfläche fällt in Nordöstliche Richtung leicht ab. Landschaftsbildprägende Objekte, z.B. größere Bäume oder Heckenstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Umfeld: Der Vorhabenraum liegt an der St2050, am nördlichen Ortseingang von Aresing. Die St2050 verbindet Aresing im Süden mit Schrobenhausen im Norden. Entlang der St2050 sind mehrere Einzelbäume gepflanzt.

Im Osten befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Die erste Wohnbebauung liegt direkt auf der anderen Straßenseite, ca. 50 m entfernt. Das Gelände von dem Wohngebiet ist anfangs auf der ähnlichen Geländehöhe, wie der geplante Einzelhandelsmarkt, anschließend fällt es ab. Da es sich um ein älteres Wohngebiet handelt, ist entlang der St2050 eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung vorhanden.



Abbildung 15: Blick in Richtung Osten, auf den Vorhabenraum, mit der angrenzenden Wohnbebauung und der St2050 im Hintergrund

Im Süden grenzt direkt eine kleine Grünfläche mit einem alten und hohen Ahorn (Naturdenkmal) an, darauf folgt ein Mischgebiet an. Das Gelände steigt leicht an und fällt anschließend wieder ab.



Abbildung 16: Blick in Richtung Südosten, der Vorhabenraum befindet sich links vom Wirtschaftsweg, außerhalb des Bildes. Links im Hintergrund der alte große Ahorn (Naturdenkmal) und rechts davon angrenzend das Mischgebiet

Im Westen grenzen weiter landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gelände steigt stark an, anschließend folgt eine kleine isolierte Waldfläche.

Im Norden folgen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie zwei weitere isolierte Waldflächen. Das Gelände in diesem Bereich ist etwas stärker bewegt. Insgesamt verläuft die St2050 in Richtung Schrobenhausen in einem kleinen Tal.

Vorbelastungen: Abgesehen von der angrenzenden St2050 bestehen wenige technische Vorbelastungen in Bezug auf das Landschaftsbild.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage in der leicht bewegten Landschaft, bestehen die größten Fernwirkungen in nördliche und östliche Richtung. Hinzu kommt die Lage am Ortseingang. Aktuell prägt der alte Ahorn (Naturdenkmal) den Ortseingang, welche nach Durchführung des Bauvorhabens zum größten Teil verdeckt wird.

Bei größeren Bauvorhaben kommt es zwangsläufig zu einer negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild. Zur Reduktion der negativen Auswirkungen, ist eine komplett umfassende Eingrünung aus Hecken und Einzelbäumen vorgesehen, zusätzlich soll entlang der nördlichen Gebädefassade eine Vertikalbegrünung angebracht werden. Die nördlichste Fläche bleibt unbebaut, hier soll ein Blühwiese entstehen. Zukünftig wird der neue Einzelhandel die nördliche Ortseinfahrt von Aresing prägen.

Wertung: Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind auf Grund der umfassenden Eingrünungen als mittelstark zu beurteilen.

B.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder Kulturgüter betroffen. Allerdings handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, welche als Sachgut anzusehen ist.

B.2.7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG). Risiken für das kulturelle Erbe können damit ausgeschlossen werden.

Wertung: Die überplante Fläche wird gänzlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Da die Fläche auf unbestimmte Zeit bebaut bleibt, kann für diesen Zeitraum auch keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher als erheblich einzustufen.

B.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum selbst nicht geeignet. Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege direkt im Geltungsbereich. Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an, im Osten verläuft parallel zur St2050 ein Radweg. Beide Wege werden von der Bevölkerung für Wanderungen, Spaziergänge oder zum Fahrradfahren genutzt.

Vorbelastung: Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr auf der St2050.

B.2.8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die umlaufenden Wege bleiben auch nach Abschluss des Bauvorhabens erhalten und können nach wie vor genutzt werden.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmpegel wurde im Jahr 2025 durchgeführt. Zur Einhaltung der TA-Lärm wurden nachfolgende Festsetzungen vom Gutachten übernommen.

1. Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) sind folgende Zeiten zu beachten:

- Kundenöffnungszeit 07:00 bis 20:00 Uhr
- Anlieferungen Lebensmittelmarkt und Backshop 06:00 bis 20:00 Uhr

2. Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des uneingeschränkten Betriebs der haustechnischen Anlagen und der Anlieferung durch einen Lkw je Nachtstunde an der Anlieferzone im Süden.

3. Die Lkw-Kühlaggregate sind während der Standzeit und während der Nachtzeit auf dem gesamten Betriebsgrundstück auszuschalten.

4. Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

Sofern die Lage und/oder Schalleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich.

Wertung

Bei Einhaltung der Festsetzungen, bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am nordwestlichen Ortsrand in Aresing.

B.2.9 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.2.10 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr sowie durch Lieferverkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert, und zum Teil in einem Retentionsbecken bzw. einer Regenwassermulde aufgefangen. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1550 - 1599 h/Jahr und einer Globalstrahlung im Jahresmittelwert von 1045 - 1059 kWh/m² über mittlere Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Möglich wären Erdwärmekollektoren und -sonden.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll sowie in Mulden gesammelt wird, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Aresing gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahressumme, und Sonnenscheindauer Jahressumme https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie_gesamt&bgLayer=atkis&catalogNodes=1200,1220,46&layers=4a204108-1905-45a4-a119-4d1553058864 [Zugriff: 11.11.2024]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 11.11.2024]

B.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung in Form von einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den großflächigen Einzelhandelsmarkt ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes. Das Gebiet kann über die St2050 gut erschlossen werden, so dass keine neuen Verkehrswege erforderlich sind.

Andererseits liegt der Standort direkt am nördlichen Ortseingang von Aresing, wodurch zum einen das Ortsbild/Landschaftsbild negativ beeinflusst wird und zum anderen der Markt für die Einwohner von Aresing ganz im Süden mit fast 2 km Entfernung, relativ weit weg liegt.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 6: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise

Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Insektenfreundliche Beleuchtung ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit zur freien Landschaft
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Durchgrünung mit Gehölzen ▪ Nicht überbaute Fläche sind als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern, Kräuter oder standortgerechten Stauden / Gehölzen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung ▪ Verzögerter Abfluss über drei Retentionsmulden
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen bzw. Anlegen von Gehölzstrukturen und Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung, Durchgrünung und Vertikalbegrünung des Baugebietes ▪ Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap.6 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,8 eingesetzt.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021, München)⁴ errechnet.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend den festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich abzgl. des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 21.406 Wertpunkten.

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf [Zugriff: 15.11.2023]

B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Anlage eines naturnahen Retentionsbeckens, können 4.536 Wertpunkte im Gebiet kompensiert werden.

Die restlichen 16.870 Wertpunkte werden auf einer externen Fläche, einer Teilfläche der Fl. Nr. 597 Gemarkung Aresing, erbracht.

B.4.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit geschützter Arten zu erwarten ist. Trotzdem wurde auf Verlangen eine spezielle Artenschutzprüfung durch einen externen Gutachter durchgeführt. Dieser kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit besteht. Im Gutachten wurden allerdings noch drei Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.

- V 1 Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- V 2 Reduzierung von Vogelschlag durch geeignete Verwendung von Glas an Gebäudefassaden und im Außenbereich
- V 3 Reduzierung von Lichtemission im Außenbereich

B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planungsfläche liegt gut erreichbar für die Einwohner der Gemeinde Aresing. Es sind gute Voraussetzungen für die städtebauliche Einbindung und die infrastrukturelle Erschließung gegeben. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Intensivacker mit keinen Gehölzstrukturen.

Grundsätzlich sind Gemeinden bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel an die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms gebunden. Dabei sind die Ziele 5.3.1 (Lage der Gemeinde), 5.3.2 (Lage innerhalb der Gemeinde) und 5.3.3 (Verkaufsflächen) im Besonderen zu berücksichtigen. Ziel 5.3.2 bestimmt dabei die zulässige Lage innerhalb der Gemeinde. So haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen.

Die freien Flächen im Gewerbegebiet im Süden Aresings kommen aufgrund ihrer Lage (abgesetzt, ohne angrenzenden Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel in Betracht.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Neubauten entsprechend dem Flächensparziel ein bestehendes innerörtlich Potential auszuschöpfen. Im vorliegenden Fall sind keine ausreichend großen Innenentwicklungspotentiale gegeben, die auch aufgrund ihrer Lage für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt in Betracht kommen. Insbesondere der durch eine solche Nutzung hervorgerufene Verkehr und Lärm, ist nicht durch das untergeordnete Straßennetz zu führen.

Ausreichend große Flächen entlang der Verkehrshauptachsen stehen im Bereich des Hauptortes nicht zur Verfügung.

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Analyse der Umweltauswirkungen wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (2021, München).

Am 05.05.2023 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen Baugrundeignung Versiegelungsgrad Vorhandensein von Altlasten Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern Flurabstand zum Grundwasser Einflüsse auf Grundwasserneubildung Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Emissionen, Luftqualität Frischluftezufuhr und -transport, Kaltluftproduktion und -transport Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Lärm- und Geruchsemissionen Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne

Gemeinde Aresing

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“, Entwurf vom 21.07.2025

Begründung mit Umweltbericht

Probleme möglich war. Lediglich zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor. Hierfür findet noch eine Baugrunduntersuchung statt.

Ebenso wird noch ein Schallgutachten erstellt, welches im nächsten Verfahrensschritt Berücksichtigung findet.

B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Aresing die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Aresing erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.6.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 05.05.23 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 11.11.24] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 11.11.24] ▪ Artenschutzkartierung-Daten, LfU, 11.11.24 ▪ Artenschutzdaten für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, LfU, 11.11.24 ▪ artenschutzrechtliche Vorabschätzung, TB Markert, 11.11.24
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 11.11.24]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 11.11.24] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 11.11.24]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 05.05.23

Umweltbelang	Quelle
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 11.11.24]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 05.05.23 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 11.11.24] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 11.11.24]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 05.05.23 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 11.11.24]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 11.11.24]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 11.11.24] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 11.11.24] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ der Gemeinde Aresing beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend als gering einzustufen. Die größten Auswirkungen betreffen die Schutzgüter Landschaft, Fläche und Wasser. Beim Schutzgut Landschaft wird durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch eine sinnvolle Eingrünung zur offenen Landschaft, entgegengewirkt. Das Schutzgut Fläche ist aufgrund der Versiegelung immer negativ zu bewerten, jedoch wird auch hier durch die Ausweisung von Grünflächen versucht, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Auch auf das Schutzgut Wasser wirken sich Versiegelungen immer negativ aus, da der belebte Boden dadurch nicht mehr funktionsfähig ist, weshalb ein naturnahes Retentionsbecken errichtet wird.

Die Bodenversiegelung stellt somit den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu, da es sich aktuell um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebietes für einen Einzelhandel auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch die Anlage eines naturnahen Retentionsbecken im Gebiet und die Umwandlung eines artenarmen Grünlandes hin zu einem artenreichen Grünland auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 597, Gmkg. Aresing erbracht.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (GVBl. S. 225)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023; blau umrandet: Gemeinde Aresing	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing; Geltungsbereich der 12. Änderung schwarz gestrichelt	9
Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang Aresing – Gebiet westlich der Weilach, beidseits der St 2050 und der Altenfurter Straße“ der Gemeinde Aresing (Planausschnitt, o. Maßstab).....	10
Abbildung : Visualisierung des geplanten Marktes © MAYRBAU GmbH	13
Abbildung : Übersicht, Bestandsbeschreibung; Rot = Geltungsbereich, Pink/Weiß = amtlich kartierte Biotope, Grün = Ökoflächenkataster	18
Abbildung 9: Blick in Richtung Nordwesten, in Richtung Schrobenhausen. Die Ackerfläche im Vordergrund stellt die überplante Fläche dar.	19
Abbildung : Übersicht, Bestandsbeschreibung; Rot = Geltungsbereich, Pink/Weiß = amtlich kartierte Biotope, Grün = Ökoflächenkataster	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung : Fließwegsimulation Starkregenereignisse © Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH/Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH	32
Abbildung : Übersicht, Bestandsbeschreibung (weitere Schutzgebiete); Rot = Geltungsbereich, Pink/Weiß = amtlich kartierte Biotope, Grün = Ökoflächenkataster	37
Abbildung : Ausschnitt aus der Statistik Kommunal 2023, 09 185 113 Aresing.....	40
Abbildung : Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	41
Abbildung : Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	43
Abbildung : Blick in Richtung Nordwesten, in Richtung Schrobenhausen. Die Ackerfläche im Vordergrund stellt die zu überplanen Fläche dar.	44
Abbildung : Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000, LfU 2024.....	45
Abbildung : Blick in Richtung Osten, auf den Vorhabenraum, mit der angrenzenden Wohnbebauung und der St2050 im Hintergrund.....	48
Abbildung : Blick in Richtung Südosten, der Vorhabenraum befindet sich links vom Wirtschaftsweg, außerhalb des Bildes. Links im Hintergrund die alte großer Ahorn (Naturdenkmal) und rechts davon angrenzend das Mischgebiet	49
Abbildung : Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	19
Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich	29
Tabelle 5: Flächenbilanz, Geltungsbereich	41

Tabelle 6: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	54
Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	57
Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	58

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Verzeichnis der Anlagen

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 06.03.2025, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 04.07.2025, Naturperspektiven, Marzling
- Baugrundgutachten und Gründungberatung vom 17.03.2025, KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen