



GEMEINDE ARESING

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan

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

Begründung

zur Planfassung vom 03.11.2025

Projekt-Nr.: 3031.072

Auftraggeber:

Gemeinde Aresing

St.-Martin-Straße 16
86561 Aresing

Telefon: 08252 91044-50

Fax: 08252 6404

E-Mail: gemeinde@aresing.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Ursula Burkart, Architektin und Stadtplanerin

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Ziele der Änderungsplanung	3

1 Anlass der Planung

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

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

2 Bauleitplanung

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

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

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

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

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

3 Ziele der Änderungsplanung

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

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

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

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

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

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

Diese wurde ursprünglich in die Bebauungspläne aufgenommen mit dem Ziel bestehende Nahversorgungsstrukturen im Ortskern zu schützen bzw. den Ortskern mit seinen Funktionen und Strukturen langfristig zu sichern. Nachdem jedoch mittlerweile keine schützenwerten, gewachsenen Betriebe der Nahversorgung im Ortskern der Gemeinde vorhanden sind, ist die Gemeinde Aresing bestrebt, nunmehr Einzelhandel im Gewerbegebiet zuzulassen.

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

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

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