

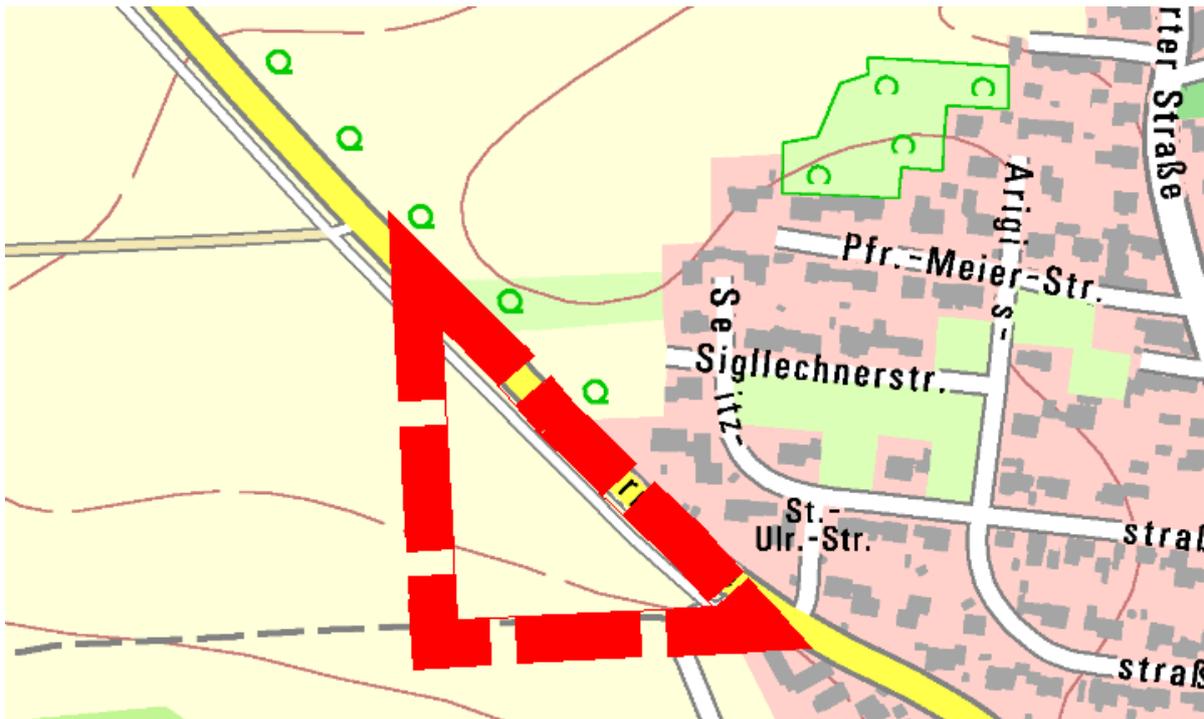


**Gemeinde Aresing**  
**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

## **Flächennutzungsplan, 12. Änderung**

Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“

### **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

<b>Bearbeitung:</b>	<b>Lena Lindstadt</b>	M.A. Kulturgeografie
	<b>Matthias Braun</b>	LL.M., Dipl. Verwaltungswirt
	<b>Claudio Lenz</b>	B.Sc. Umweltingenieur
	<b>Laurin Bühl</b>	B.Sc. Stadt- und Raumplanung

**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

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Naturschutzrecht	12
A.5.3	Wasserhaushalt	12
A.5.4	Immissionsschutz	12
A.5.5	Denkmalschutz	12
<b>A.6</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>13</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.6.2	Nutzungsänderung	13
A.6.3	Nachrichtliche Übernahme	13
A.6.4	Flächenbilanz	13
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>15</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>16</b>
<b>E</b>	<b>Anhang: Umweltbericht des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing Nord“</b>	<b>16</b>
<b>E.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>16</b>
E.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	16
E.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	17
<b>E.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>22</b>
E.2.1	Schutzgut Fläche	22
E.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	26
E.2.3	Schutzgut Boden	27
E.2.4	Schutzgut Wasser	29
E.2.5	Schutzgut Luft und Klima	30

---

E.2.6	Schutzgut Landschaft	30
E.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
E.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	32
E.2.9	Wechselwirkungen	33
E.2.10	Belange des technischen Umweltschutzes	35
E.2.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	35
E.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	36
<b>E.3</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>36</b>
<b>E.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>36</b>
E.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	36
E.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	37
E.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	38
E.4.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	38
<b>E.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>38</b>
<b>E.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>39</b>
E.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
E.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	40
E.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	40
E.6.4	Referenzliste mit Quellen	40
<b>E.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>41</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Gemeinde Aresing möchte die Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Ortsgebiets verbessern. Innerhalb bestehender Baugebiete oder des unbeplanten Innenbereichs sind keine Bauflächen in ausreichender Größe für einen modernen Supermarkt vorhanden, deshalb soll eine Ansiedlung in Ortsrandlage ermöglicht werden. Die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Sondergebiets Einzelhandel Aresing-Nord“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, zum Umsetzung der Planung ist deshalb der Flächennutzungsplan parallel zu ändern.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Gemeinde Aresing zu verbessern.

### **A.3 Verfahren**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2024 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Regelverfahren gefasst und beschlossen, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

### **A.4 Ausgangssituation**

#### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet**

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 B 300 Richtung Aichach bzw. Reichertshofen und dort über die Autobahnauffahrt Langenbruck auf die A 9 in Richtung München bzw. Nürnberg.

#### A.4.2.3 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.4.2.4 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 weiter zu entwickeln. [...] (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 Ingolstadt (Region 10)**

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

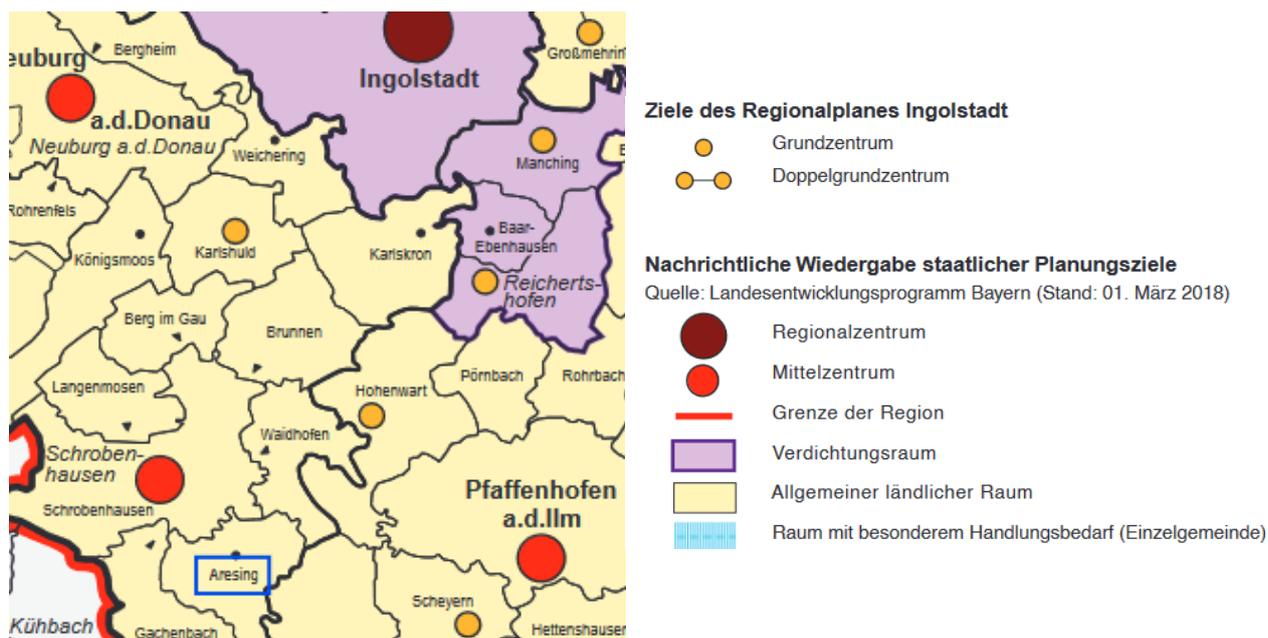


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte Regionalplan 10 Ingolstadt (2022); blau umrandet: Gemeinde Aresing

### 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 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 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 Einzelhandelnutzungen 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 m<sup>2</sup> 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 durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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.5.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan**

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

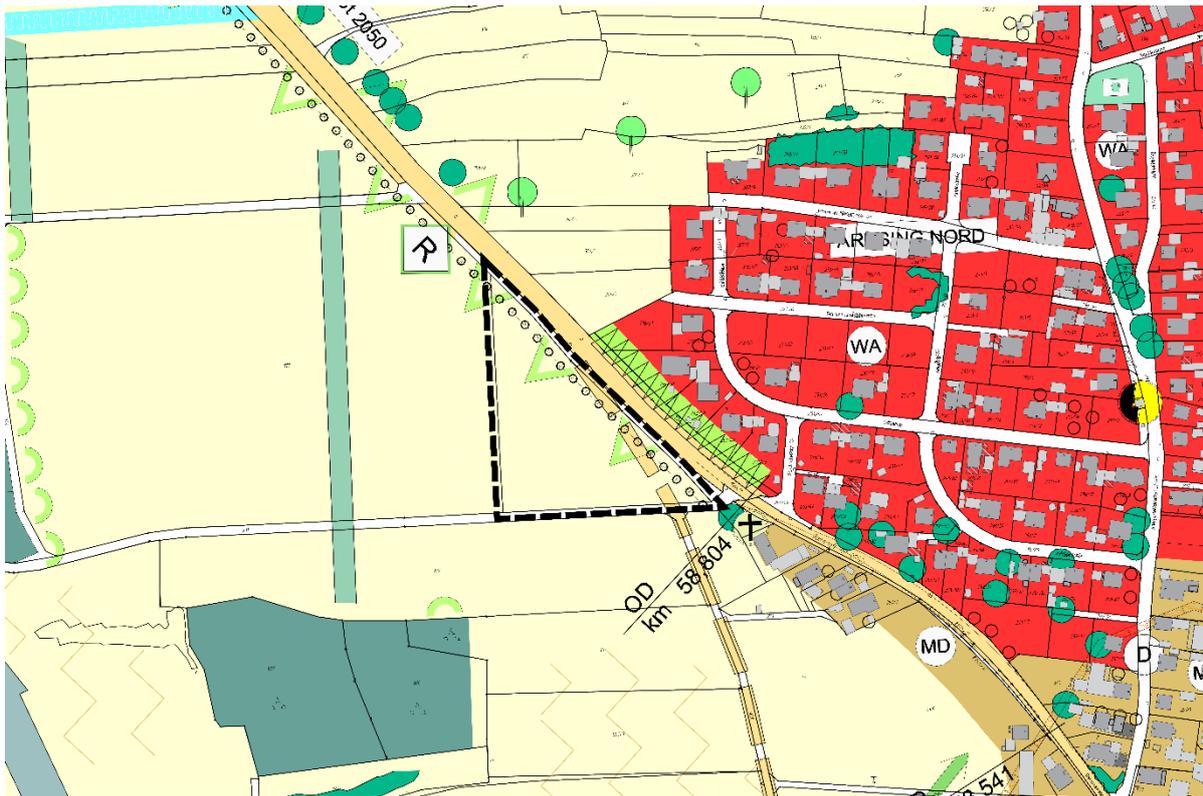


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, Geltungsbereich der 12. Änderung schwarz gestrichelt

Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Areal ist darüber hinaus auch bei zukünftiger Darstellung einer Baufläche dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass für die Realisierung eines Bauvorhabens auf der Sonderbaufläche ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Dies erfolgt parallel zur vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

### **A.5.2 Naturschutzrecht**

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop- und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

### **A.5.3 Wasserhaushalt**

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. 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.5.4 Immissionsschutz**

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

Durch die Realisierung eines Bauvorhabens im Plangebiet können zukünftig grundsätzlich regelungsbedürftige, von der Nutzung als Lebensmittelmarkt ausgehende Emissionen entstehen. Deren Ermittlung und eventuelle Einschränkung bzw. die Festlegung technischer oder betrieblicher Gegenmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

### **A.5.5 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet 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.6 Änderung des Flächennutzungsplans

### A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst einen südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 911 mit einer Fläche von ca. 1,2 ha in der Gemarkung Aresing.

### A.6.2 Nutzungsänderung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in

- eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im südlichen Teil und
- Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.

### A.6.3 Nachrichtliche Übernahme

Die Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 der Gemeinde Aresing beinhaltet die nachrichtliche Übernahme einer Ortsumgehung. Diese wird durch den vorliegenden Änderungsbereich überlagert. Zwischenzeitlich bestehen weitere Variantenprüfungen, sodass die dargestellte Ortsumgehung nicht mehr aktuell ist. Die Darstellungen in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans verhindern eine Ortsumfahrung somit nicht.

### A.6.4 Flächenbilanz

Flächennutzung	FNP 2006	nach Änderung	Bilanz
Flächen für die Landwirtschaft	1,2 ha	0,00 ha	- 1,2 ha
Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	0,00 ha	0,92 ha	+ 0,92 ha
Grünfläche	0,00 ha	0,28 ha	+ 0,28 ha
<b>Fläche gesamt</b>	<b>1,2 ha</b>	<b>1,2 ha</b>	<b>-,-- ha</b>

Tab. 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing

---

## **B Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird daher allein auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ verwiesen, der dieser Flächennutzungsplanänderungsbegründung als Anhang (unter **E**) beigefügt ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 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 Art. 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), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- 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), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023; blau umrandet: Gemeinde Aresing ....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte Regionalplan 10 Ingolstadt (2022); blau umrandet: Gemeinde Aresing.....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, Geltungsbereich der 12. Änderung schwarz gestrichelt .....	11

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing.....	13
--	----

## E Anhang: Umweltbericht des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing Nord“

### E.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 m<sup>2</sup> 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.

#### E.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.

## **E.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **E.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.
- **BlmSchG**  
 insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) 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

#### **E.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 Schrobenhau- sen 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 Zerschnei- dungswirkung durch die viel befahrene B300. Demnach besteht keine Betroffenheit.

#### **E.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

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 Schrobenshausen“ (Biotop-Nr. 7433-1149-001).



Abbildung 4: 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.

#### **E.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.

#### **E.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).

### E.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-Kiefernwäldern 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 Schwerpunktgebiet „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.

## E.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 15.954 m<sup>2</sup>. 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 Löwenzahnsorten, 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 Schrobenshausen im Norden verbindet.

### E.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 m<sup>2</sup> 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 <sup>1)</sup>		2022		
	ha	%	ha	%	
Siedlung	210	7,0	211	7,1	
dar.: Wohnbaufläche	71	2,4	74	2,5	
dar.: 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	
dar.: Wald	607	20,3	607	20,3	
Gewässer	11	0,4	11	0,4	
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>2 990</b>	<b>100,0</b>	<b>2 990</b>	<b>100,0</b>	
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	327	10,9	328	11,0	

Abbildung 5: 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.

### E.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 1: Flächenbilanz, Geltungsbereich

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

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.

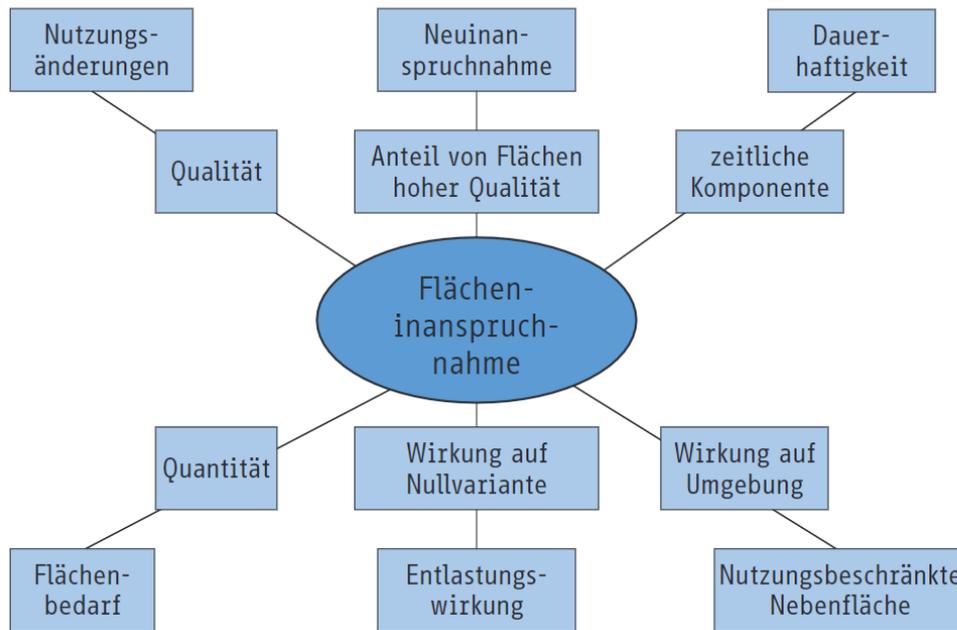


Abbildung 6: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

## 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 Aspekt 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 Immissionsbereich

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 7: 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.

## **E.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, 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). (Siehe Abbildung 11)

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



Abbildung 8: 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 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). (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.

### **E.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 Retentionsbeckens im Gebiet und auf einer externen Fläche ausgeglichen.

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.

### **E.2.3 Schutzgut Boden**

Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 handelt 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 9: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000, LfU 2024

### **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 m<sup>2</sup> versiegelt.

### **Wertung**

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **E.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.

## **E.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.

### **E.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.

## E.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 Düng- 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.

### E.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.

## E.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 10: 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 11: Blick in Richtung Südosten, der Vorhabenraum befindet sich links vom Wirtschaftsweg, außerhalb des Bildes. Links im Hintergrund der alte großer 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.

### **E.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 Gebäudefassade 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.

## **E.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.

### **E.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.

## **E.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.

### **E.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.

### **E.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.

**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter  
 infolge der Bodenversiegelung**

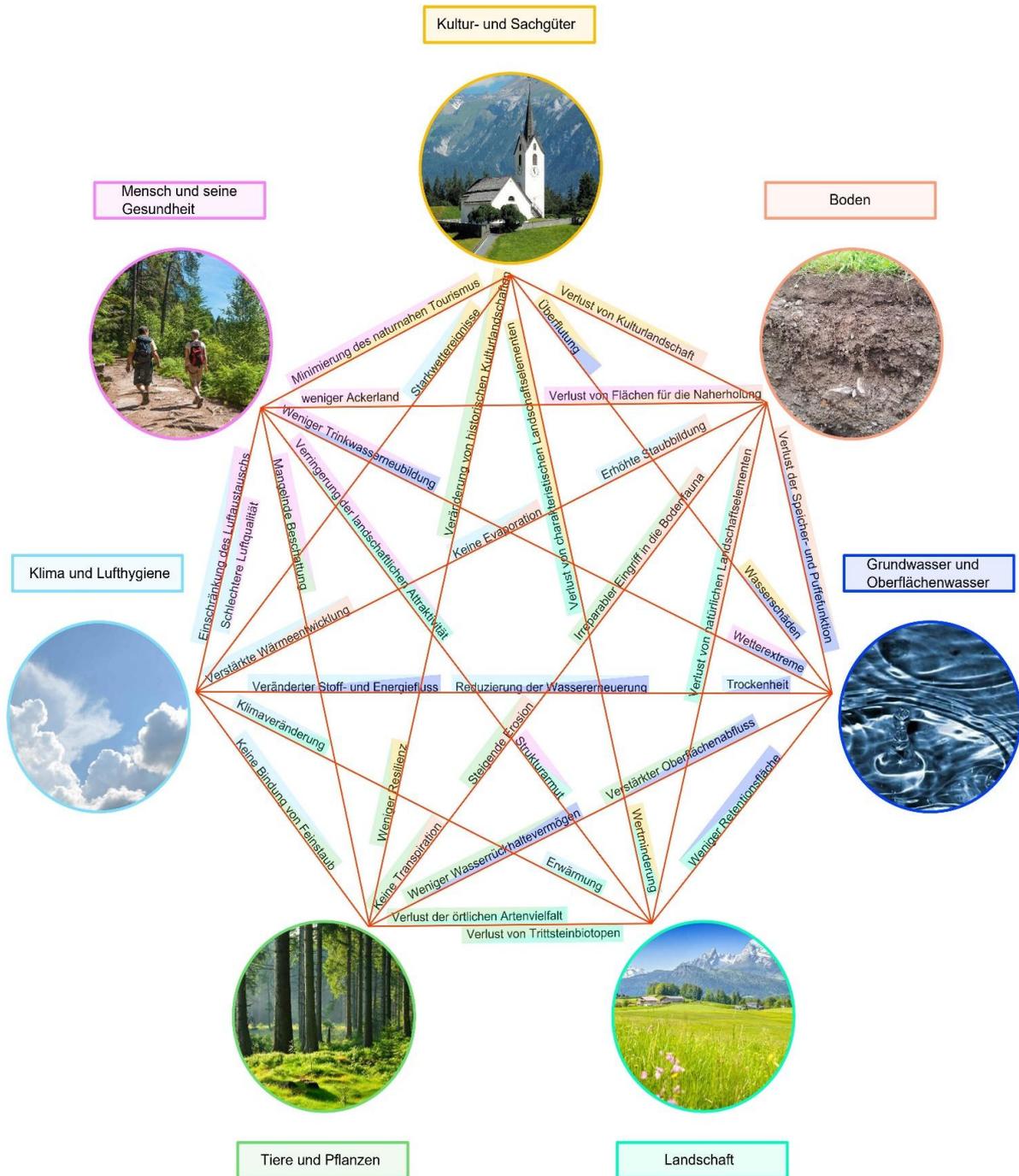


Abbildung 12: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

## **E.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/m<sup>2</sup> über mittlere Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>1</sup> 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.

## **E.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 Erdbebenzone<sup>2</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>1</sup> 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](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]

<sup>2</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 11.11.2024]

## **E.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.

## **E.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.

## **E.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **E.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 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

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

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

#### E.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)<sup>3</sup> errechnet.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend den festgestellten Kategorien

<sup>3</sup> 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](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf) [Zugriff: 15.11.2023]

und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich abzgl. des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 21.406 Wertpunkten.

### **E.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.

### **E.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

## **E.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.

## E.6 Zusätzliche Angaben

### E.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 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

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

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

- Lärm- und Geruchsemissionen
- Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen
- Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

### E.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 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.

### E.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.

### E.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 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortseinsicht am 05.05.23</li> <li>• Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> <li>• Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> <li>• Artenschutzkartierung-Daten, LfU, 11.11.24</li> <li>• Artenschutzdaten für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, LfU, 11.11.24</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorabschätzung, TB   Markert, 11.11.24</li> </ul>

Umweltbelang	Quelle
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> <li>LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortseinsicht am 05.05.23</li> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortseinsicht am 05.05.23</li> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 11.11.24]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortseinsicht am 05.05.23</li> <li>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5Vey-mMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5Vey-mMRVQ</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> <li>Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 11.11.24]</li> <li>MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>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</li> </ul>

## E.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ der Gemeinde Aresing beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen

Gemeinde Aresing

Flächennutzungsplan, 12. Änderung, Entwurf vom 21.07.2025

Begründung mit Umweltbericht

---

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.