



10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„SONDERGEBIET MASCHINENBAU, UND
SPEZIALTIEFBAU
“

Begründung und Umweltbericht
i.d.F. vom 28.07.2025





Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
2	Standortwahl/ Standortalternativen.....	5
3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
3.1	Baubestand im Plangebiet.....	6
3.2	Bodenverhältnisse und Baugrund.....	6
3.3	Altlasten / Kampfmittelbelastung	7
4	Kurzbeschreibung des Planungsziels	7
5	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	8
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
5.2	Sonstige Vorgaben und Regelungen	10
6	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren.....	11
6.1	Umwelt- und Naturschutz	11
6.2	Artenschutz	11
6.3	Orts- und Landschaftsbild.....	12
7	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	12
8	Änderung des Flächennutzungsplanes.....	13
9	Erschließung	13
9.1	Verkehrerschließung	13
9.1.1	Bestehendes Straßennetz	14
9.1.2	ÖPNV	14
9.1.3	Abschätzung der Verkehrsentwicklung.....	14
9.2	Ver- und Entsorgung	15
9.2.1	Energieversorgung	15
9.2.2	Mittel- und Niederspannungsanlagen:	15
9.2.3	Telekommunikation	15
9.2.4	Wasserversorgung	15
9.2.5	Entwässerung	16
9.2.6	Schmutzwasser.....	16
9.2.7	Oberflächenwasser	16
9.2.8	Abfallbeseitigung.....	17
9.3	Denkmalschutz.....	18



Teil B, Umweltbericht

10	Einleitung	20
10.1	Anlass und Aufgabe	20
10.2	Ziele und Inhalt des Plans	20
10.3	Fachgesetze, Gutachten und Planungsvorgaben	20
10.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	21
11	Vorgehen bei der Umweltprüfung	22
11.1	Untersuchungsraum	22
11.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	22
11.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
12	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24
12.1	Mensch	24
12.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	26
12.3	Boden	28
12.4	Wasser	30
12.5	Klima/Luft	31
12.6	Landschaft	33
12.7	Fläche	34
12.8	Kultur- und Sachgüter	34
12.9	Wechselwirkungen	35
13	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	35
14	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	35
15	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen	36
16	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	37
17	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	38
18	Monitoring	38
19	Zusammenfassung	38



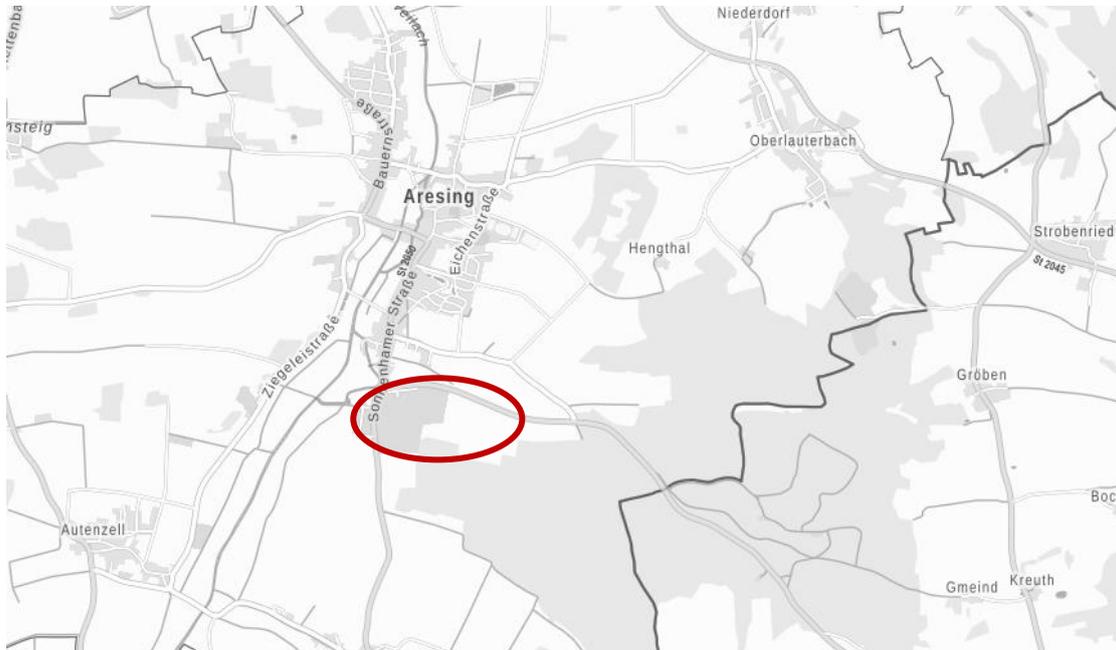
Teil C, Anhang

20	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“ – Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartGmbH, Stand 23.07.2025.....	40
21	Naturschutzfachliche Angaben zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterung Bauer Maschinen GmbH, Aresing; Büro Schwaiger & Burbach (Freising), Stand Juli 2025	40
22	Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau“ – Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH (München), Stand 11.06.2025.....	40
23	Regenentwässerungskonzept für das BV Sonnenhamer Straße Aresing – Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand 01.08.2025	40
<u>24</u>	<u>Erschütterungstechnische Untersuchung für das Bauvorhaben zur Erweiterung des Werksgeländes der Bauer Maschinen GmbH, ACCON GmbH (Greifenberg), Stand 11.06.2025</u>	<u>40</u>
<u>25</u>	<u>Energiekonzept – BV Aresing, Werk BMA – DIBAG Industriebau AG, Stand 16.06.2025</u>	<u>40</u>
<u>26</u>	<u>Geotechnisches Gutachten zur Werkserweiterung Aresing Realisierungsabschnitt BA1 (Projekt-Nr. P19792), Grundbaulabor München GmbH (München), Stand 10.07.2025</u>	<u>40</u>



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Bauer Maschinen GmbH als Teil der BAUER AG, eines der führenden Unternehmen im Bereich Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik, betreibt seit vielen Jahren einen Produktionsstandort in Aresing. Hier findet die Produktion, das Testen der Maschinen und der Versand der Großgeräte statt. Aktuell sind rund 500 Mitarbeiter am Standort in Aresing beschäftigt.



Übersichtslageplan

Der in Teilen veraltete Produktionsstandort wurde von der Bauer Maschinen GmbH hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit bewertet. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass eine Erweiterung und Modernisierung des Standortes notwendig ist, um den Standort Aresing zu erhalten.

Die Gemeinde hat ein Interesse daran, den Betrieb am Standort zu erhalten, die Arbeitsplätze zu sichern und unterstützt daher diese Entwicklungsziele. Um diese Erweiterung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.



2 STANDORTWAHL/ STANDORTALTERNATIVEN

Innerhalb des Gemeindegebietes kommt eine Standorterweiterung denklogisch nur angrenzend an den bestehenden Betrieb in Betracht. Eine Zerteilung des Werkes innerhalb des Gemeindegebietes macht bereits aus betrieblicher Sicht keinen Sinn und würde zudem unnötige Verkehre verursachen. In Richtung Westen, jenseits der Sonnenhamer Str. befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Hier bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. In Richtung Süden liegt zum einen Waldbestand. Eine Erweiterung nach Süden ist zudem mit den derzeitigen Fertigungsstrukturen nicht vereinbar, da die Optimierung der Fertigung nur durch einen zusammenhängenden linearen Fertigungsprozess erreicht werden kann. Auch steigt das Gelände nach Süden stark an, was mit Blick auf die topografischen Verhältnisse eine Erweiterung ausschließt. Eine Erweiterung nach Norden kommt ebenfalls nicht in Betracht, da hier schützenswerten Wohnsiedlungsbereiche anschließen. Städtebaulich soll dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen werden, weshalb nur eine Erweiterung in Richtung Osten möglich, aber auch sinnvoll ist.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Werksgelände der Bauer Maschinen GmbH befindet sich südlich der Ortslage Aresing. Es liegt östlich der Staatsstraße St 2050 und südlich der Kreisstraße ND6, die hier in die Staatsstraße einmündet. Neben dem bestehenden Betriebsgelände sind Erweiterungen nach Süden und Osten geplant. Ursprünglich wurden auch weitere Flächen nördlich und östlich des Standortes in die Konzeption einbezogen. Teile dieser Flächen konnten jedoch nicht erworben werden, sodass der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert wurde.

Neben der Erweiterung des Standortes nach Osten und Süden werden auch die Flächen für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers nördlich der Kreisstraße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Fl. Nrn.: 667/5, 667/15, 668, 669, 669/4, 670, 673; 674; 676/1, 677, 678, 678/1, 679, 680, 680/3, 680/4, 1660/1 der Gemarkung Aresing und hat eine Größe von ca. 24,46 Hektar.

Wesentliche Teile des Geltungsbereiches mit einem Umgriff von rund 16 ha werden bereits durch die Bauer Maschinen GmbH baulich genutzt. Südlich des Werksgeländes liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der Staatsstraße liegt das Gewerbegebiet „Am Weilachfeld“.

Östlich der Produktionshalle liegen Freilagerflächen sowie weitere Mitarbeiterstellplätze, an die sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen anschließen. Südlich liegt das „Hubholz“, eine Waldfläche, die forstwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen beiderseits der Kreisstraße werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Aderbach steigt das Gelände nach Norden an. Nördlich schließen sich auf der Fl.Nr. 664/1 zunächst gewerbliche Nutzungen, weiter nördlich davon Wohnnutzungen entlang der Gerolsbacher Straße an. Weiter westlich sind, entlang der Sonnenhamer Straße, Mischnutzungen gelegen. Im Einmündungsbereich der Kreisstraße in die Staatsstraße liegt das Burschen- und Wanderheim Aresings, welches neben Räumlichkeiten für Vereine auch die Vereinsgaststätte des Schützenvereins beherbergt.



Luftbild des Plangebietes, Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, eigene Darstellung

Insgesamt fällt das Gelände Richtung Norden von ca. 439 m Ü.N.N. im Bereich „Hubholz“ auf etwa 430 m Ü.N.N. im Bereich des Aderbachs. Von Osten nach Westen fällt das Gelände ebenfalls um etwa 9 m ab.

3.1 BAUBESTAND IM PLANGEBIET

Der Bereich des bestehenden Werksgeländes ist geprägt von den großen Gebäuden der Produktions- und Montagehallen sowie den Freilagerflächen und dem Testgelände im Süden.

Im Westen des bestehenden Werksgeländes befindet sich die Lackiererei, im Nordosten die Mitarbeiterparkplätze. Im Norden, entlang der Kreisstraße befinden sich die Verwaltungsgebäude mit den Sozialräumen sowie weitere Mitarbeiterparkplätze. Im Nordwesten liegt der Wertstoffhof des Werkes.

Das bestehende Werksgelände ist, mit Ausnahme einer randlichen Eingrünung und dem Testgelände, nahezu vollständig versiegelt. Die Bereiche, in denen ein regelmäßiger Fahrverkehr mit Kettenfahrzeugen stattfindet, sind darüber hinaus mit massiven Stahlplatten befestigt, da die üblichen Baustoffe wie Asphalt oder Beton den außergewöhnlichen Beanspruchungen nicht standhalten.

Zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers findet sich im Südwesten des Areals ein Regenrückhaltebecken. Entlang der Sonnenhammer Straße (ST2050) befinden sich weitere Mitarbeiterstellplätze.

3.2 BODENVERHÄLTNISSE UND BAUGRUND

Nach der geologischen Karte von Bayern liegt Aresing im tertiären Hügelland. Der Boden setzt sich im Wesentlichen aus Tonen, Mergeln, Sanden und Kiesen zusammen, die in unregelmäßigem Wechsel über- und nebeneinander lagern. Die Schichten stellen den Abtragungsschutt der in der Tertiärzeit entstandenen Alpen dar. Auf den nach Norden und Osten exponierten Hängen ist das Tertiär meist mit quartärem Lößlehm



abgedeckt. Die Mächtigkeit dieser Deckschicht beträgt lokal mehrere Meter. An den Hangflanken wurden die quartären und tertiären Lockersedimente durch Abbrüche und Abspülungen örtlich umgelagert. In den Tallagen des dicht verzweigten Fluss- und Bachsystems der Weilach überlagern Alluvialsedimente die tertiären Schichten. Das Alluvium zählt zu den erdgeschichtlich jüngsten Bildungen. Seine Bodenzusammensetzung und Kornverteilung ist entsprechend den wechselnden Ablagerungsbedingungen sehr unterschiedlich. Die Talsedimente bestehen aus Kiesen, Sanden, Schluffen, Tonen und lokal auch aus Torf- und Schlickböden.

Zum Baugrund liegt bereits ein Baugrundgutachten vor (siehe Anhang), welches die Bebaubarkeit der Flächen aufzeigt.

3.3 ALTLASTEN / KAMPFMITTELBELASTUNG

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

Der Geltungsbereich sowie die angrenzenden Flächen wurden durch die UXO PRO Consult auf eine mögliche Kampfmittelbelastung untersucht (siehe Anhang). Die Kampfmittelfreiheit kann für den Geltungsbereich bestätigt werden, lediglich ca. 150 m südlich des Geltungsbereiches liegt ein Verdacht auf Kampfmittelbelastung vor.

4 KURZBESCHREIBUNG DES PLANUNGSZIELS

Am Standort Aresing betreibt die Bauer Maschinen GmbH seit vielen Jahren einen Standort mit Produktionshallen, Lagerflächen, einem Testgelände sowie Verwaltungsgebäuden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen langfristige Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns ist in drei zukunftsorientierte Segmente mit hohem Synergiepotential aufgeteilt: Bau, Maschinen und Resources. Das Segment Bau bietet neben allen bekannten auch neue, innovative Spezialtiefbauverfahren an und führt weltweit Gründungen, Baugruben, Dichtwände und Baugrundverbesserungen aus.

Im Segment Maschinen ist BAUER als Weltmarktführer der Anbieter für die gesamte Palette an Geräten für den Spezialtiefbau sowie für die Erkundung, Erschließung und Gewinnung natürlicher Ressourcen.

Im Segment Resources konzentriert sich BAUER auf innovative Produkte und Services und agiert mit mehreren Geschäftsbereichen und Tochterfirmen als Dienstleister in den



Bereichen Bohrdienstleistungen und Brunnenbau, Umwelttechnik, Pflanzenkläranlagen, Bergbau und Sanierung.

Mit dem Ausbau des Standortes soll die bestehende Produktion erweitert und die dringend benötigten Lagerkapazitäten geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt für diesen Bauabschnitt über die bestehenden Zufahrten. Die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze werden im Vorfeld der Hallen südlich der Kreisstraße errichtet. Hier sollen auch die neuen Verwaltungsgebäude und Sozialräume entstehen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist, angesichts des Ziels den Standort durch Erweiterungen langfristig zu sichern, nicht vermeidbar. Durch die möglichst kompakte Konzeption der Werkserweiterung wird der Flächenverbrauch auf das jeweils erforderliche Mindestmaß reduziert.

Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes kann die Flächeninanspruchnahme gegenüber einem neuen Standort mit einem entsprechend höheren Bruttobau-land deutlich gemindert werden.

5 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

5.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die kommunale Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß den Darstellungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Aresing im allgemeinen ländlichen Raum.

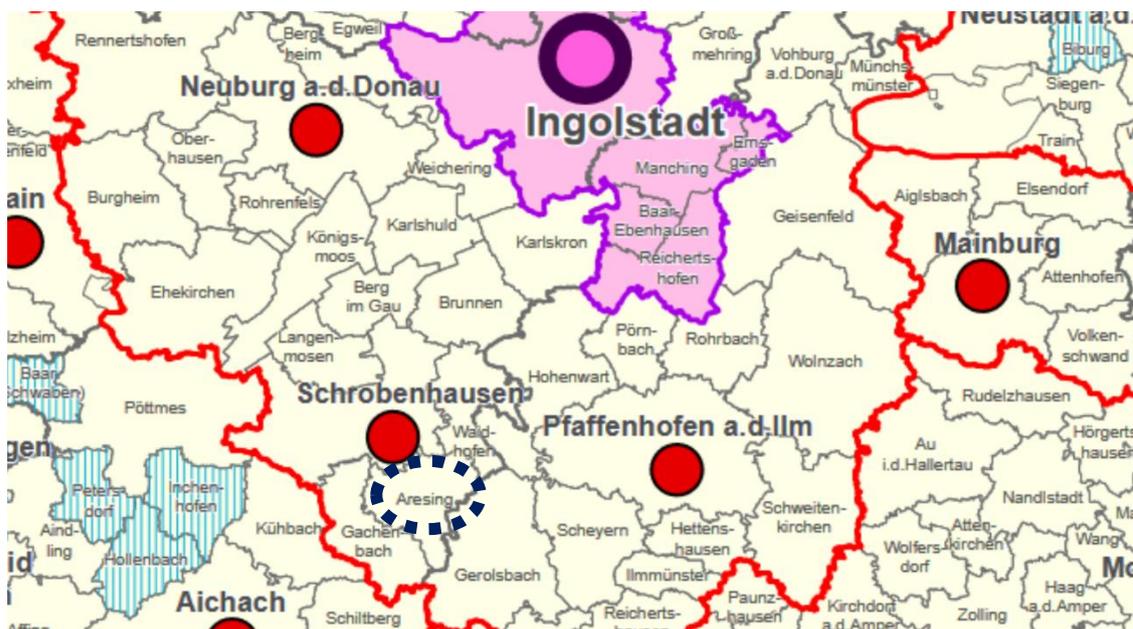
Gemäß dem Grundsatz (G) 2.2.5 gilt: „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sicher und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele formuliert:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (Z 3.2)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Z 3.3)



Auszug aus der Strukturkarte zum LEP, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 15.11.2022, ohne Maßstab

Die geplante Erweiterung des Werkstandortes erfolgt im Außenbereich, jedoch im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper. Die Nutzung innerörtlicher Potenziale scheidet sowohl wegen des Flächenbedarfs und dem Erfordernis einer zusammenhängenden Produktion, als auch aufgrund der damit verbundenen Immissionskonflikte aus.

Auf der Ebene der Regionalplanung gehört Aresing zur Region Ingolstadt. Der Gemeinde wird keine besondere zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Schrobenhausen beträgt ca. 6 km. Das Oberzentrum Ingolstadt liegt in ca. 45 km nordöstlich.

Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) finden in der Planung Beachtung:

Die Werkserweiterung und die Schaffung von Arbeitsplätzen (LEP 1.1.1 G, RP10 5.1.2.4 G) dienen der Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen (LEP 1.1.1 Z) und der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen (LEP 1.4.1 G). Der Firmenstandort stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums (LEP 2.2.5 G). Die Planung dient der Weiterentwicklung der Standortvoraussetzungen (LEP 5.1 G, RP 10 3.4.6.1 G, RP10 5.1.1 G, RP10 5.1.2.3 G).

Als großflächige Siedlungsentwicklung ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass bei Nutzungskonflikten ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen ist, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2 Z). Auf eine möglichst hohe Klimaneutralität des Vorhabens wird in Bezug auf Bau und Betrieb in der beispielsweise durch die Nutzung regenerativer Energien hingewirkt (LEP 1.3.1 G), qualitative Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung werden gesichert.

Gemäß RP10 3.4.4 Z ist auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen zu achten. Dies wird im Bauleitplanverfahren durch die Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen sichergestellt.



Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel (LEP 1.3.2 G) sind u.a. auch in Bezug auf die angrenzenden Überschwemmungsbereiche und vor dem Hintergrund der großflächigen Versiegelung von Bedeutung. Die geplante Rückhaltemulde im Nordwesten trägt dem Rechnung.

Vergleichbare Flächen (Innenentwicklungspotenziale) sind im erforderlichen Umfang nicht vorhanden. Der unmittelbare Anschluss der Erweiterungsflächen an den bisherigen Standort wird nachvollziehbar dargelegt. Der Umfang der geplanten Gewerbeflächenausweisung ergibt sich aus dem konkreten Erweiterungswunsch der bereits ansässigen Fa. Bauer. Die Ausrichtung auf zwei Bauabschnitte und eine bedarfsgerechte Erweiterung ist vor dem Hintergrund, dass trotz der Sicherung von Planungsperspektiven für das Unternehmen nur der notwendige Flächenumfang versiegelt wird, zu begrüßen.

Grundsätzlich sollen Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen („Harmonisierungsgebot“ LEP 3.1.1 G, RP10 3.4.3 G.). Die Siedlungstätigkeit soll in Übereinstimmung mit der Gemeindegröße, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen (RP 10 3.4.2 Z). Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs wird diesem Ziel Rechnung getragen

Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung abzustimmen (LEP 3.1.2 G). RP10 3.4.3 G verweist auf die Bedeutung einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zur Verkehrsvermeidung. Das zur Planung erarbeitete Mobilitätskonzept dient der Reduzierung des MIV.

Die ohnehin geringe Betroffenheit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (RP 10 7.1.8.2 Z) sowie des angrenzenden Grünzugs wird durch die Reduzierung des Geltungsbereichs weiter minimiert.

5.2 SONSTIGE VORGABEN UND REGELUNGEN

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB angemessen beurteilen zu können, wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die erforderliche Umweltprüfung erfolgt somit im Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung, siehe Teil B.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren werden die Themen Kostentragung für die Planungsleistungen, die Erschließung, den Grünausgleich in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB bzw. Erschließungsverträgen geregelt.



6 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN FAKTOREN

6.1 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Westlich des Plangebietes, jedoch abgegrenzt durch die Kreisstraße St2050 sowie das Gewerbegebiet Aresing, verläuft die Weilach sowie deren Auenbereich als ökologisch wertvollere Biotopkomplex.

6.2 ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend intensiv genutzt. Der westliche Planbereich ist dabei durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung (Bebauung, Wege- und Lagerflächen) und der östliche Planbereich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Ökologisch wertvolle Bereiche bestehen nur durch langgestreckte Baum-/Strauchhecken inkl. Saum im Randbereich der Gewerbefläche sowie als Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Kreisstraße ND6. Südlich und östlich des Plangebietes schließt zudem strukturarmer Waldbestand an das Plangebiet an.

Ausgehend von einer zuvor verfolgten Erweiterungsplanung des Gewerbegebietes Aresing im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung wurde bereits im Dez. 2020 eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Schwaiger und Burbach (Freising) erstellt, die einen Teilbereich des aktuellen Planbereiches beinhaltet. Im Rahmen der damaligen Erfassungen wurden vorrangig Vogelarten von halb offenen bzw. offenen Habitat-Strukturen sowie verschiedene Fledermausarten erfasst.

Nach Abstimmung des Büros Schwaiger und Burbach mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die damaligen Erfassungen und Bewertungen einbezogen und im Rahmen des weiteren Verfahrens durch zusätzliche Begehungen ergänzt, um ggf. Maßnahmen des Artenschutzes zu ergänzen. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen eines Scoping-Termins im Landratsamt (08.12.2023) nochmals bestätigt. Im Ergebnis wurde eine neue artenschutzrechtliche Prüfung (wasser) erstellt.

Die bereits erfolgten Maßnahmen zum Artenschutz werden ebenfalls im Rahmen des Verfahrens einbezogen.



6.3 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich von Aresing und schließt dort an bestehende Wohnbebauung an. Eine deutliche Prägung des Plangebietes erfolgt durch das bestehende Werk der Bauer Maschinen GmbH. Aufgrund vorhandener weitläufiger Randeingrünung ist die Landschaftsbildwirkung jedoch gemindert. Gleiches gilt für die ausgeräumte landwirtschaftliche Flur innerhalb des Plangebietes aufgrund der verkehrsbegleitenden Eingrünung entlang der Kreisstraße ND 6. Durch die allg. hügelige Topografie des Gebietes besteht deshalb keine maßgebliche Einsehbarkeit des Plangebietes.

7 DARSTELLUNG IM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



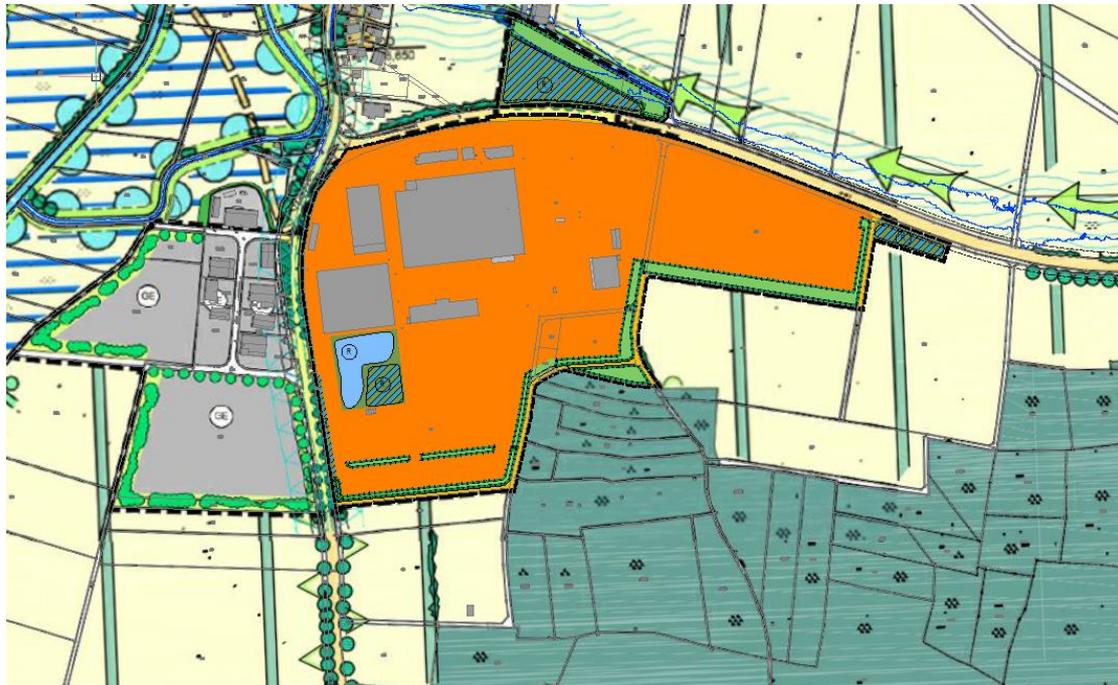
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, Stand 8. Änderung

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aresing von 2011 wurde bereits die Erweiterung des Werksgeländes nach Süden berücksichtigt. Im Rahmen der 8. Änderung, welche im Parallelverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan „BAUER-Logistikzentrum“ 2021 erfolgte, wurden Teile der erforderlichen Erweiterung nach Osten sowie Teile der Flächen, die für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers erforderlich werden, bereits berücksichtigt.

Für die Flächen nördlich der Kreisstraße sollen die grundwasserbeeinflussten Böden zukünftig nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die entlang des Aderbaches bestehenden Hecken sollen entlang der Straße zu einer Grünzäsur entwickelt werden.



8 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing

Gemäß dem Planungsziel und den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, wird der Änderungsbereich überwiegend als „Sondergebiet Maschinenbau und Umwelttechnik“ dargestellt.

Nördlich der Kreisstraße werden die Flächen, die für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers erforderlich werden, erweitert. Nördlich davon werden Maßnahmenflächenausgewiesen, die auch das HQ100 des Adernbachs im Hochwasserfall berücksichtigen.

Eine weitere Fläche für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wird im Osten des Plangebietes vorgehalten.

9 ERSCHLIEßUNG

9.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der Standort liegt südlich der Ortslage von Aresing. Das nördlich gelegene Mittelzentrum Schrobenhausen ist in ca. 10 Minuten Fahrtzeit erreichbar über die Staatsstraße St 2050. Ingolstadt, als nächstgelegenes Oberzentrum, liegt nordöstlich in rund 45 km Entfernung. In etwa gleicher Entfernung, jedoch in entgegengesetzter Richtung, liegt Augsburg. Über die Bundesstraße B 300, die nördlich von Aresing verläuft, ist die Gemeinde an die Autobahnen A 9 (Nürnberg – München) sowie an die A 8 (München – Stuttgart) angeschlossen, deren Anschlussstellen jeweils in ca. 25 Minuten Fahrtzeit zu erreichen sind.

Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof in Schrobenhausen, über diesen ist die Regionalbahnstrecke Ingolstadt – Augsburg angebunden.



9.1.1 BESTEHENDES STRAßENNETZ

Das Areal liegt südlich des Hauptortes und ist im Wesentlichen über die Staatsstraße St 2050 erschlossen, die durch die Ortslage nach Norden nach Schrobenhausen und zur B 300 Ingolstadt / Augsburg führt.

Von der Staatsstraße St 2050 besteht gegenüber der Zufahrt zum Gewerbegebiet Aresing Süd eine untergeordnete Zufahrt mit Linksabbiegespur zum Mitarbeiterstellplatz südlich des Werksgeländes.

Die Hauptzufahrt zum Werksgelände erfolgt von Norden her über die Kreisstraße ND6. Von der aus bestehenden zwei Hauptzufahrten ins Werksgelände in der Nähe des Kreuzungsbereichs Kreisstraße ND6 / Staatsstraße St 2050 liegt die Zufahrt zu den Verwaltungsgebäuden mit Stellplätzen für die Mitarbeiter. Weiter östlich liegt die Hauptzufahrt für den Schwerlastverkehr mit weiteren Stellplätzen für die Mitarbeiter.

9.1.2 ÖPNV

Das Werksgelände ist mit eigener Haltestelle direkt an die RBA-Buslinie 9159 Schrobenhausen-Petershausen angebunden. Die Gemeinde wie auch Werksgelände sind somit auch direkt mit dem ÖPNV in ca. 15 Min. Fahrzeit an den Bahnhof Schrobenhausen, bzw. in ca. 30 Min. Fahrzeit an den Bahnhof Petershausen (S-Bahn Haltepunkt Richtung München, Regionalbahn Haltepunkt Richtung München, Ingolstadt).

9.1.3 ABSCHÄTZUNG DER VERKEHRSENTWICKLUNG

Um die Auswirkungen des plan-induzierten Verkehrs über alle Bauabschnitte hinweg abschätzen zu können, wurde die zu erwartenden Verkehrsbelastung im Rahmen einer Verkehrsabschätzung gutachterlich untersucht.

Datenbasis für die Verkehrsuntersuchung bilden Verkehrszählungen von Mai 2022 am Knotenpunkt St 2050/ ND 6. Die nördliche St 2050 ist im Bestand mit ca. 3.230 Kfz-Fahrten/24 Stunden am stärksten belastet, die südliche St 2050 und ND 6 sind mit jeweils etwa 1.780 Kfz-Fahrten/24 Stunden belastet. Darin enthalten ist auch der Bestandsverkehr von etwa 760 Kfz-Fahrten/24 Stunden inkl. ca. 40 SV-Fahrten/24 Stunden des künftig überplanten Werk Aresing der Fa. Bauer.

Durch die zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan „Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau“ ist werktags mit einem Gesamtverkehr von insgesamt ca. 1.190 Kfz-Fahrten/24 Stunden zu rechnen, inkl. ca. 210 SV-Fahrten/24 Stunden (Mittelwert der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff). Das entspricht einem Verkehrszuwachs auf dem Planungsgrundstück von etwa 430 Kfz-Fahrten/24 Stunden werktags.

Um potentielle allgemeine Verkehrssteigerungen im Straßennetz bis 2040 abzubilden (Nullfall), wird ein Zuwachs um +14% im Tagesverkehr und +7% zu den Spitzenstunden angesetzt.

Der Mehrverkehr durch die Planungen (Prognose-Planfall) führt zu Zunahmen des Kfz-Verkehrs um bis zu ca. +5,2% auf der St 2050 nördlich der ND 6, um +6,3% auf der St 2050 südlich des Gewerbegebiets und um +11% auf der ND 6 östlich des Gewerbegebiets. Grundsätzlich können diese Straßenabschnitte im unmittelbaren Umfeld im gegenwärtig bestehenden zweispurigen Ausbau z.T. mit Abbiegespuren zum Plangebiet den Mehrverkehr der Planungen verkehrsverträglich abwickeln.



Der dreiarmige Knotenpunkt St 2050/ ND 6, der mit einer ca. 40m langen Linksabbiegespur ausgebaut ist, kann den Mehrverkehr der Planungen im Bestandsausbau leistungsfähig aufnehmen. Der Geradeausverkehr auf der bevorrechtigten Staatsstraße wird durch künftige zusätzliche Abbieger zum Bebauungsplangebiet kaum beeinträchtigt. Ausbaumaßnahmen für den Kfz-Verkehr sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht notwendig.

Für die heutigen und künftigen Anbindungen des Bebauungsplangebiets an die St 2050 und Kreisstraße ND 6 konnten ebenfalls sehr gute Leistungsfähigkeiten nach HBS 2015 nachgewiesen werden. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen an den künftig drei Zufahrten zum Planungsgrundstück sind im Zusammenhang mit dem Planvorhaben nicht notwendig.

Die Planungen „Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau“ wird als verkehrsverträglich eingestuft. .

9.2 VER- UND ENTSORGUNG

9.2.1 ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das Leitungsnetz der regionalen Energieversorger möglich.

9.2.2 MITTEL- UND NIEDERSPANNUNGSANLAGEN:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes muss die vorhandene Anschlussleistung erhöht werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Gebietsanschlusses ist die Koordinierung mit dem Versorgungsträger notwendig.

9.2.3 TELEKOMMUNIKATION

Innerhalb des Plangebietes werdenden ausreichende Trassen für die Verlegung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen.

9.2.4 WASSERVERSORGUNG

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser kann grundsätzlich aus der öffentlichen Leitung des Wasserzweckverbands Beinberggruppe gewährleistet werden.

Der ausreichende Brandschutz ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Betreiber nachzuweisen. Ggf. sind entsprechend ausreichende Maßnahmen, wie etwa Löschwasserzisternen oder Sprinklertanks, vorzusehen.

Als Planungsgröße kann hierzu das DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 herangezogen werden. In Gewerbegebieten ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.



9.2.5 ENTWÄSSERUNG

9.2.6 SCHMUTZWASSER

Eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Anschluss an das Kanalnetz möglich.

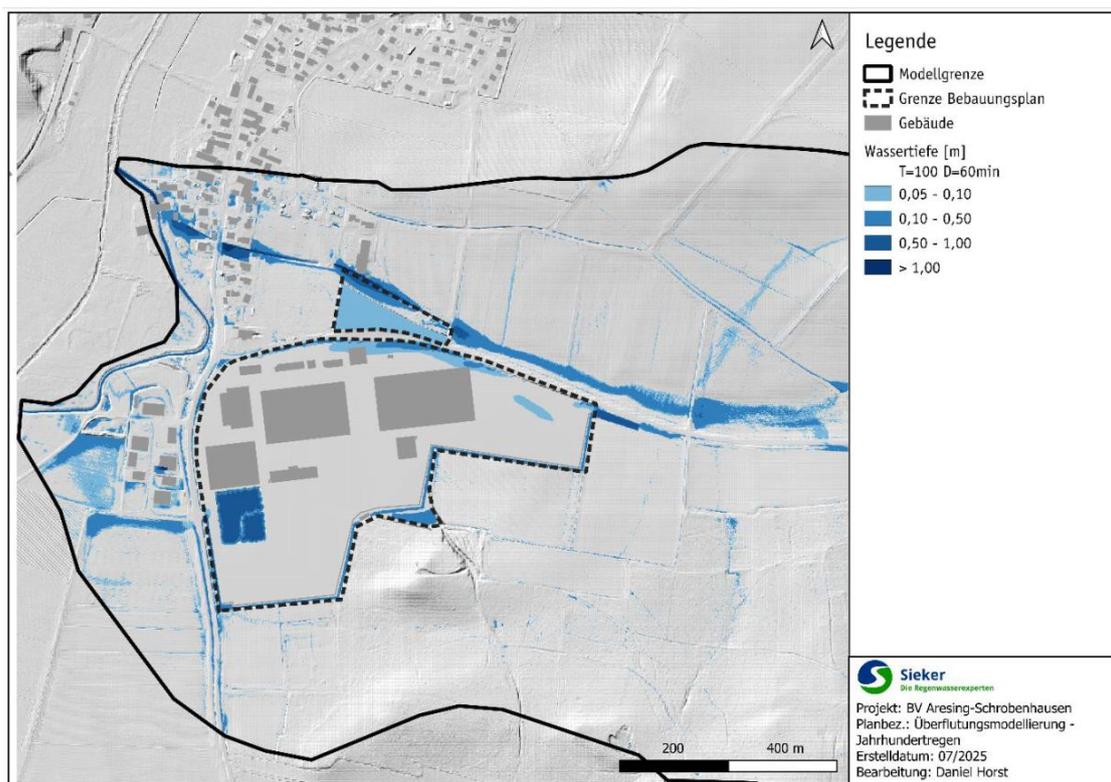
9.2.7 OBERFLÄCHENWASSER

Die topologische Lage des Grundstücks erfordert nicht nur die Berücksichtigung des auf der eigenen Fläche anfallenden Niederschlagswassers, sondern auch die Bewertung des aus angrenzenden, oberliegenden Bereichen zufließenden Hangwassers. Insbesondere aus südlich und östlich gelegenen Wald- und Landwirtschaftsflächen gelangt wild abfließendes Oberflächenwasser in Richtung des Grundstücks. Die Bewirtschaftung dieses Hangwasserabflusses obliegt nicht dem Grundstückseigentümer, jedoch ist er berechtigt, geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, soweit diese die Situation der Unterlieger nicht negativ beeinflussen. Im Bauleitplanverfahren ist nachzuweisen, dass sich durch die Bebauung die Abflusssituation für Ober- oder Unterlieger nicht verschlechtert. Um die Umsetzung von Maßnahmen zur Ableitung des Hangwassers am Rand des Grundstücks und Zwischenspeicherung quantifizieren zu können wurde ein hydraulisches Modell erstellt um die Plansituation darzustellen.

Der Planzustand wurde mit der Modellierungssoftware STORM.2D eine Worst-Case-Berechnung für ein Jahrhundertereignis durchgeführt. Diese Berechnung diente der Analyse der Auswirkungen des wild abfließenden Hangwassers auf die bestehende Überflutungssituation. Zudem wurde untersucht, wie sich der Abfluss verändert, wenn an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine gezielte Ableitung des Hangwassers vorgesehen wird.

In der Modellierung des Planzustandes wurde innerhalb des Plangebiets ein Notwasserweg entlang den südlichen und östlichen Grenzen vorgesehen. Eine Aufwallung mit vorgelagerten kaskadierten Mulden soll dazu genutzt werden das im Starkregenfall von den Hanglagen zufließende Wasser aufzunehmen und geregelt in Richtung der unterliegenden Bereiche ableitet. In diesen Bereichen werden Flächen ausgebildet, die dieses Wasser aufnehmen und zwischenspeichern.

An der Sonnenhamer Str. wurde dafür auf einer Fläche von ca. 1000 m² und an der Kreisstraße ND6 eine Fläche von 1.500 m² vorgesehen. Diese verhindern das Übertreten des anfallenden Hangwassers auf die Straßenflächen und damit einen Abfluss in unterliegende Bereiche. Im weiteren Planungsverlauf gilt es, die genaue Ausgestaltung der vorgesehenen Ableitungsstrukturen zu definieren.



Die Ergebnisse zeigen, dass die Ableitung des Hangwassers die Überflutungstiefen innerhalb des Grundstücks reduziert und es im Starkregenfall zu weniger Anstauungen an Gebäuden und im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens kommt. Gleichzeitig ist mit keiner Verschlechterung der Überflutungssituation für die Unterlieger zu rechnen da kein Wasser das Grundstück verlässt. Dadurch das auch Maßnahmen zum Umgang mit dem Hangwasser getroffen werden sollen, ist nicht damit zu rechnen das es zu einem Abfluss von Oberflächenwasser über die Sonnenhammer Str. oder Kreisstraße ND6 kommt. So wird ein Zufluss in die Fließgewässer und dadurch auch Gefährdung von Unterliegern verhindert. Die außerhalb des Bebauungsplangebiets dargestellten Wassertiefen basieren auf einer detaillierten Einzugsgebietsmodellierung des bestehenden Zustandes des Andernbachs. Die Modellierung wurde von der Firma Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbh ausgeführt.

Die geplante Regenwasserbewirtschaftung und die vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen gewährleisten sowohl für das Bestands- als auch für das Erweiterungsgebiet eine hohe Sicherheit im Bemessungs- und Starkregenfall. Die Kombination aus zentralen Rückhaltesystemen und dezentralen Bewirtschaftungsmaßnahmen ermöglicht eine nachhaltige Reduktion der Spitzenabflüsse und minimiert die Gefahr lokaler Überflutungen.

Die Bebauung löst weder im Bemessungs- noch im Starkregenfall eine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger aus.

9.2.8 ABFALLBESEITIGUNG

Für die Abfallbeseitigung gilt Anschlusspflicht an die Restmüllentsorgung des Landkreises gegeben ist. Gemäß § 15 Abs. Satz 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Neuburg Schrobenhausen ist eine Restmüll Kapazität grundsätzlich von mit 3 Litern



pro Woche pro Beschäftigten festgelegt. Die Bereitstellung hat an der öffentlichen Erschließungsstraße zu erfolgen, so dass das Betreten des Grundstücks hierfür nicht notwendig ist.

9.3 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Westlich der Sonnenhammer Straße ist, südlich der Weilach, ein Bodendenkmal kartiert. Unter der Nummer D-1-7433-0168 wird eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung geführt. Das Benehmen hierzu ist nicht hergestellt, das Denkmal nicht nachqualifiziert.



Lage des Bodendenkmal D-1-7433-0168, Quelle: <https://atlas.bayern.de>

Aufgrund der Nähe zu diesem Bodendenkmal wird vorsorglich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Neuburg Schrobenhausen 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. Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder die Erscheinung des Baudenkmals auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis



bedürfen. Hierzu zählen auch Einfriedungen, Grabungsarbeiten, Erschütterungen während der Baumaßnahme etc.

Aufgestellt Kalchreuth, den 15.01.2024
Überarbeitet zum 28.07.2025
E. Bökenbrink,
Stadtplaner ByAK/SRL



Teil B, Umweltbericht

10 EINLEITUNG

10.1 ANLASS UND AUFGABE

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

10.2 ZIELE UND INHALT DES PLANS

Die Gemeinde Aresing beabsichtigt die planungsrechtliche Regelung des bestehenden Baugebietes südlich des Hauptortes, das bereits durch die Bauer AG genutzt wird. Des Weiteren ist zum Erhalt des Firmenstandortes und zur möglichen Weiterentwicklung und Ergänzung des Standorts eine Erweiterung nach Osten geplant. Aufgrund der bestehenden Prägung durch die Bauer AG ist für den Geltungsbereich die Ausweisung eines Sondergebietes für Maschinenbau und Spezialtiefbau vorgesehen. Durch die bereits bestehenden Produktionsanlagen ergeben sich dabei notwendige Entwicklungsachsen nach Osten. Die Erweiterung des Gebietes macht zudem Fläche zum Regenrückhalt erforderlich, die im Norden entlang des Aderbachs geplant sind.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt bereits in großen Teilen ein Gewerbegebiet dar und wird entsprechend den Planungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau“ im Parallelverfahren geändert (siehe Teil A Begründung). Die daraus resultierenden voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen werden ebenfalls im Rahmen dieses Umweltberichtes untersucht.

10.3 FACHGESETZE, GUTACHTEN UND PLANUNGSVORGABEN

Es wurden insbesondere folgende gesetzliche Vorgaben und Gutachten berücksichtigt:

Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bay. Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bay. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)

Das BauGB sowie das BNatSchG und BayNatSchG wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, das BBodSchG und BayBodSchG durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen) und das



WHG durch die getrennte Abführung des unverschmutzten Oberflächenwassers berücksichtigt.

Gutachten (liegen den Unterlagen zum Verfahren bei)

- Geotechnisches Gutachten zur Werkserweiterung Aresing Realisierungsabschnitt BA1 (Projekt-Nr. P19792), Grundbaulabor München GmbH (München), Stand 10.07.2025
- Naturschutzfachliche Angaben zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterung Bauer Maschinen GmbH, Aresing; Büro Schwaiger & Burbach (Freising), Stand Juli 2025
- Erschütterungstechnische Untersuchung für das Bauvorhaben zur Erweiterung des Werksgeländes der Bauer Maschinen GmbH, ACCON GmbH (Greifenberg), Stand 11.06.2025
- Energiekonzept – BV Aresing, Werk BMA – DIBAG Industriebau AG, Stand 16.06.2025
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Maschinenbau und Speziali Tiefbau“ – Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH (München), Stand 11.06.2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Sondergebiet Maschinenbau, Speziali Tiefbau und Umwelttechnik“ – Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartGmbH, Stand 23.07.2025
- Regenentwässerungskonzept für das BV Sonnenhamer Straße Aresing – Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand 01.08.2025

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt für den Untersuchungsraum bzw. für den Änderungsbereich überwiegend ein Gewerbegebiet im Bereich des Werks der Bauer AG inkl. dessen bestehende/zu erhaltende Eingrünung, Flächen der Landwirtschaft sowie die bestehenden Verkehrswege dar. Ergänzend wird für die Flächen der Landwirtschaft als Zielsetzung allg. die Strukturanreicherung und nördlich der ND 6 der Schutz von grundwasserbeeinflussten Böden sowie die Freihaltung eines ortsbildprägenden Grünzugs dargestellt. Ein kleiner Teilbereich des südlich anschließenden Waldbestandes wird zudem mit dem Ziel zum Erhalt intakter Waldränder dargestellt. (Details siehe Teil A Begründung)

10.4 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ausgehend vom Gebot der Eingriffsvermeidung gem. §15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wurden von Seiten der Gemeinde Alternativen überdacht. Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans, das bestehende Werk der Bauer AG planungsrechtlich zu regeln und Erweiterungs- bzw. Entwicklungsbereiche zu schaffen, ergibt sich hierdurch bereits eine Standortbindung in der Planung. Eine Verlagerung der Planung würde demnach einen erheblichen zusätzlichen Eingriffsumfang bedeuten, zumal das bestehende Gebiet bereits verkehrstechnisch gut angebunden liegt.

Durch weitere äußere Umstände sind dennoch die Entwicklungsachsen des Gebietes eingeschränkt. Hierbei ist das westlich bestehende Gewerbegebiet, die Straßenzüge (ND 6 und St 2050), die nördlich anschließende Wohnbebauung von Aresing sowie das südlich angrenzende großflächige Waldgebiet „Hubholz“ zu nennen.

Aus Sicht der Gemeinde Aresing ergeben sich somit im Gemeindegebiet keine alternativen Standorte, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu realisieren wären und zusätzlich nur eine sinnvolle Entwicklungsrichtung nach Osten



bzw. in unbewaldete südliche Teilbereiche. Durch die Standortwahl können jedoch bestehende Verkehrswege genutzt werden, wodurch zusätzlicher Erschließungsaufwand reduziert wird.

11 VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

11.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich, um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung aktuell nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose). Ggf. erforderliche Erweiterungen der Planung werden im Rahmen des Weiteren Verfahrens berücksichtigt.

11.2 PRÜFUNGSUMFANG UND PRÜFUNGMETHODEN

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a Abs. 2:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Fachdaten zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima über das Landesamt für Umwelt (UmweltAtlas) und das Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (BayernAtlas).



Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet:

geringe, mittlere oder **hohe Erheblichkeit** der Umweltauswirkungen

11.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.



12 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

12.1 MENSCH

Beim Schutzgut Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung /	Wohnfunktion
Empfindlichkeit	Funktion für Naherholung

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt für den Untersuchungsbereich keine Wohnnutzung und keine Ziele für die Naherholung dar. Es wird jedoch zu erhaltende und umzusetzende Ortsrandeingrünung sowie nördlich der ND 6 ein ortsbildprägender Grünzug dargestellt, die für das Wohnumfeld relevant ist. Im direkt an die Wohnnutzung anschließenden Bereich ist zudem Fläche für Regenrückhaltung dargestellt.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches befindet sich keine Wohnbebauung, jedoch schließt direkt nördlich ein Wohngebiet von Aresing an. Die Wohnbebauung wird jedoch von der bestehenden Kreisstraße ND 6 vom Plangebiet weitestgehend abgetrennt. Vorbelastungen bzgl. Verkehr und Lärm liegen in Form des westlich bestehenden Gewerbegebietes sowie durch das Werk der Bauer AG und durch umliegende Verkehrsflächen (St 2050 und ND 6) vor.

Aufgrund der weitläufig landwirtschaftlichen Nutzung und durch das bestehende Werksgelände sind keine öffentlichen Strukturen zur Naherholung im Untersuchungsbereich vorhanden. Ein kleiner privater Obstgarten im Anschluss zur südlichen Waldfläche ist zur Erholungsnutzung nicht frei zugänglich. Entlang der Verkehrsfläche sowie zentral des Untersuchungsbereiches verlaufen jedoch vereinzelte Rad- bzw. Rundwanderwege in und entlang der südlichen Waldfläche. Durch die intensive Nutzung hat das Gebiet jedoch nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die aktuell als „Gewerbefläche“ dargestellte Nutzung zu „Sonderbaufläche“ und die nördlich gelegene Fläche für „Sickerbecken“ zur „Flächen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser“ geändert. Die Darstellung der randlichen Eingrünung nach Süden und Osten wird jedoch beibehalten und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Der Anschluss des Bebauungsplans an das nördliche Wohngebiet erfolgt überwiegend im Bereich der geplanten Regenrückhaltungsfläche, wodurch ein erweiterter Abstand zur geplanten Sondergebiets-Nutzung entsteht. Trotz der Abstände sind Immissionen



durch die Sondergebietsnutzung (inkl. durch Verkehrszunahme) sowie mögliche Erschütterungen zu erwarten.

Gem. Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung wurden im Rahmen des Bebauungsplans Emissionskontingente festgelegt, unter deren Einhaltung die zulässigen Grenzwerte für schutzbedürftige Wohnbebauung tags und nachts eingehalten werden.

Bzgl. Erschütterungen wurde durch die ACCON GmbH eine erschütterungstechnische Untersuchung auf Grundlage des vorhandenen Werks der Bauer AG aktuell durchgeführt und auch auf bereits zurückliegende Messungen zurückgegriffen. Besonders relevant war dabei der vorhandene Testbereich für Tiefbau- und Verdichtungsgeräte im Südosten des bestehenden Werksgeländes. Die erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Regelbetrieb für die umliegende Bebauung keine Überschreitungen der erschütterungstechnischen Immissionen nach DIN 4150-2 [2] zu erwarten sind. In Bezug auf weitere erschütterungsintensive Testbereiche wird jedoch im Rahmen des Verfahrens eine räumliche Eingrenzung bzw. ggf. erforderliche immissionsschutztechnische Festsetzungen geprüft.

Der Untersuchungsbereich wird weiterhin über die bestehenden Verkehrswege St2050 sowie ND 6 angebunden. Durch die Erweiterung des Sondergebietes ist jedoch gem. Verkehrsuntersuchung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch innerhalb des Siedlungsraumes, zu erwarten. Dieses kann jedoch durch das bestehende Straßennetz verkehrsverträglich abgewickelt werden.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes gehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer bzw. keiner Funktion zur Naherholung verloren. Zudem wird ein Teilabschnitt eines lokalen Rundwanderweges überplant. Siedlungsnaherholungsgebiete (wie der Waldbestand „Hubholz“ im Süden oder die Aue der westlich gelegenen Weilach) sowie die freie Landschaft sind jedoch von der Wohnbebauung weiterhin rasch erreichbar und werden durch das Sondergebiet nur geringfügig tangiert.

Des Weiteren wird eine visuelle Wahrnehmung des Sondergebietes durch festgesetzte Begrünungs- sowie Erhaltungsgebote innerhalb der Baugrundstücke sowie im Randbereich und zusätzlich an Gebädefassaden deutlich gemindert, wodurch maßgebliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes und der freien Landschaft gemindert werden.

Ausgehend von den Standortverhältnissen, den gutachterlichen Bewertungen und unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Bewertungen sind überwiegend Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit**



12.2 TIERE UND PFLANZEN, BIODIVERSITÄT

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität sind die Standortverhältnisse innerhalb des Untersuchungsraumes und in dessen Umfeld maßgeblich, da der Grad der Naturnähe die allg. Wertigkeit angibt.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt für den Untersuchungsbereich keine maßgeblichen Ziele für den Artenschutz dar, jedoch werden Ziele wie die Strukturanreicherung der Flächen für die Landwirtschaft und der Erhalt bzw. die Entwicklung von Eingrünung und von ortsbildprägenden Grünzügen dargestellt.

Der Untersuchungsraum setzt sich überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, gewerblich genutzten Flächen der Firma Bauer AG sowie Verkehrsflächen zusammen. Ökologisch wertvollere Bereiche bestehen überwiegend randlich zur intensiven Nutzung in Form von verkehrsbegleitenden Gehölzstreifen, Ortsrandeingrünung, Ruderalflächen sowie wegbegleitenden Böschungen und Grabenläufen. Vereinzelt Teilbereiche sind zudem höherwertig aufgrund der extensiven Nutzung. Darunter fällt das bestehende Regenrückhaltebecken im Werksgeländer der Bauer AG, das im Randbereich lineare Schilfbestände aufweist, die unter den strengen Biotopschutz nach §30 BNatSchG fallen.

Weitere ökologisch wertvolle Strukturen (offene Gewässer, Magerflächen etc.) sind in Form des bestehenden Regenrückhaltebeckens und dessen Ufersaum vorhanden, wobei hier keine Eingriffe vorgesehen wurden. Schutzgebietskategorien des BNatSchG (FFH- oder Vogelschutzgebiete etc.) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Eine Vorbelastung besteht durch die allg. intensive Nutzung bzw. die bereits bestehende Überbauung im Untersuchungsraum. Für einen Großteil der Gehölzbestände erfolgt eine zusätzliche Belastung durch die direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

Bzgl. des Artenschutzes wurde bereits 2020 im Rahmen der „Flächennutzungsplanänderung Aresing“ für einen Teil des Untersuchungsbereiches und weiterer Flächen im Westen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Schwaiger und Burbach erstellt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die damaligen Erfassungen und Bewertungen einbezogen und im Rahmen des weiteren Verfahrens durch zusätzliche Begehungen ergänzt, um ggf. Maßnahmen des Artenschutzes zu ergänzen. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen eines Scoping-Termins im Landratsamt (08.12.2023) nochmals bestätigt. Im Ergebnis wurde eine neue artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand 23.07.2025) erstellt.



Entsprechend den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der neuen saP und den zusätzlichen Begehungen auch das zu erfassende Artspektrum erweitert. In Summe erfolgten hierbei Nachweise für gehölzbrütende Vogelarten, mehrere Fledermausarten sowie der Zauneidechse und Haselmaus. Letztere Art wurde dabei nur im Rahmen der Ultraschallaufnahme bzgl. Fledermausvorkommen im Plangebiet nachgewiesen.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die aktuell als „Gewerbefläche“ dargestellte Nutzung zu „Sonderbaufläche“ und die nördlich gelegene Fläche für „Sickerbecken“ zur „Flächen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser“ geändert. Flächen mit maßgeblichen Zielen des Artenschutzes oder des Biotopverbundes sind nicht betroffen. Die Darstellung der randlichen Eingrünung nach Süden und Osten wird jedoch beibehalten und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Ausgehend von der geplanten Erweiterung des Gebietes nach Osten und Süden ist abschnittsweise mit dem Verlust von bestehenden Vegetationsbeständen zu rechnen. Durch weiträumige Festsetzungen zur Erhaltung von Bestandsvegetation sowie zur Begrünung des Untersuchungsraumes (Pflanzung von Gehölzstrukturen im zukünftigen Ortsrand, Fassaden- und Dachbegrünung) können die zuvor genannten Verluste jedoch minimiert und neuer Lebensraum entwickelt werden sowie bestehende Vegetationsstrukturen erhalten bleiben. Beeinträchtigungen auf relevante Arten werden dabei ebenfalls durch festgesetzte Maßnahmen bzw. Hinweise zum Artenschutz im Rahmen der saP gemindert.

Für den Habitat-Verlust der offenlandbrütenden Feldlerche wurden bereits Anfang 2025 produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) auf Teilbereichen der Fl.Nr. 653 (Gmkg. Aresing) durchgeführt und deren Wirksamkeit im Rahmen eines Monitorings durch das Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH der Unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen nachgewiesen.

Habitat-Verluste der ermittelten Haselmaus und Zauneidechse werden durch Aufwertungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, wodurch weiträumig neue Lebensräume geschaffen werden. Entsprechende Mindestanforderungen zur Herstellung der Maßnahmen wurden dabei in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Bzgl. des Weiteren ermittelten Artspektrums wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen in der saP definiert. Diejenigen, die bzgl. Bauplanungsrecht eindeutig bestimmbar und festsetzbar waren, wurden ebenfalls in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sinngemäß übertragen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für Lebensraumverluste (CEF-Maßnahmen) ist anzunehmen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V.m. Abs. 5 BNatSchG im Planungsgebiet weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie weitestgehend vermieden werden.

Da für die CEF-Maßnahmen in der Regel ein Vorlauf einer kompletten Vegetationsperiode zur Entwicklung notwendig ist, dies jedoch bzgl. der Arten/Gruppen Haselmaus, Zauneidechse und Vogelarten für das Plangebiet nicht umsetzbar ist, wird von Seiten der DIBAG Industriebau AG eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt.



**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

12.3 BODEN

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt durch Auswertung zugänglicher Daten des Landesamtes für Umwelt sowie vorhandener Gutachten. Tiefergehende Betrachtungen und Bewertungen können durch Bodengutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt innerhalb des Untersuchungsbereiches überwiegend Gewerbefläche dar, wobei das Gewerbegebiet das bestehende Werk der Bauer AG vollständig einbezieht. Ergänzend wird nördlich der ND 6 eine Flächen für „Sickerbecken“ dargestellt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern liegen im Geltungsbereich überwiegend Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) sowie in (wassersensiblen) Teilbereichen Gley und Braunerde-Gley aus Sand (Talsediment des ehem. Grabenlaufs) sowie angrenzend daran Kolluvisol aus Sand vor. Im südlichen Hangbereich in Angrenzung zum Wald kommt zudem Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse) vor.

Detaillierte Untersuchungen wurden innerhalb des Untersuchungsraumes im Rahmen eines Geotechnischen Gutachtens der Grundbaulabor München GmbH durchgeführt. Hierbei wurden mehrere Aufschlussbohrungen in Tiefen von 10 – 20 m sowie ergänzend Bohrlochrammsondierungen und Kleinbohrungen bis in Tiefen von 5-11 m durchgeführt. Vorrangig konnten dabei dicht gelagerte tertiäre Sande und Schluffe festgestellt werden. Grundwasserstände konnten in Bereichen zwischen 4,2 und 8,6 m u. GOK erfasst werden.

Die vorkommenden Böden sind weitestgehend durch die gewerbliche bzw. die intensiv landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägte, wodurch allg. eine geringe Naturnähe besteht. Es handelt sich zudem um keine seltene Böden. Durch den allg. Sandanteil und die hügelige Topografie besteht jedoch ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Das natürliche Ertragspotential liegt gem. der Bodenfunktionskarte Bayern bei gering bis mittel.



Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die aktuell als „Gewerbefläche“ dargestellte Nutzung zu „Sonderbaufläche“ und die nördlich gelegene Fläche für „Sickerbecken“ zur „Flächen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser“ geändert. Die Darstellung der randlichen Eingrünung nach Süden und Osten wird jedoch beibehalten und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Durch die Nutzungsänderung ist keine erheblich intensivere Bodennutzung zu erwarten. Die geplante Nutzung sorgt jedoch in der Regel für eine großflächige Inanspruchnahme von Böden und damit einhergehende Verluste von Bodenfunktionen. Der Verlust von Bodenfunktionen innerhalb der Sonderbaufläche kann jedoch stellenweise durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemindert werden.

Ergänzend hierzu sind im Bebauungsplan weiträumige Festsetzungen für Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen, Flächen mit Erhaltungsgebot sowie zuvor genannte Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft getroffen. Innerhalb dieser Flächen können sich Bodenfunktionen regenerieren. Dies trifft besonders auf die südlichen Randbereiche des Geltungsbereiches hin, in denen aufgrund der Topografie erhebliche Eingriffe in das Bodengefüge durch Geländemodellierungen zu erwarten sind.

Im Rahmen von bereits erfolgten Baugrunduntersuchungen durch die Grundbaulabor München GmbH stehen für punktuelle Aufschlüsse bereits die Baugrundverhältnisse fest, die gem. Gutachten auf eine geotechnische Kategorie 3 hinweisen. Aufgrund dessen wird aus gutachterlicher Sicht angeraten, einen Sachverständigen für Geotechnik in die Planung der Baugrundsicherung, der Wasserhaltung, der Gründung und der Abdichtung erdberührter Bauteile einzubinden.

Ausgehend von der Vorbelastung des Bodens durch die intensive Nutzung und unter Berücksichtigung von festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sind überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***



12.4 WASSER

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die zwei Teilbereiche Gewässer/Oberflächenwasser sowie Grundwasser und wird nachfolgend separat betrachtet.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt innerhalb des Untersuchungsbereiches keine Gewässer oder Offenwasser dar. Nördlich der ND 6 wird jedoch eine Fläche für „Sickerbecken“ dargestellt, die an den nördlich verlaufenden Aderbach anschließt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, bis auf das südwestlich bestehende Regenrückhaltebecken der Bauer AG, ebenfalls keine Gewässer oder Offenwasser. Aufgrund der seltenen Eingriffe in das Regenrückhaltebecken konnten sich hierbei im Uferbereich bereits naturnahe, höherwertige Schilfbestände entwickeln.

Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens durch die Grundbaulabor München GmbH wurden ebenfalls die Grundwasserverhältnisse ermittelt. Demnach herrschen im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes geringe Grundwasserflurabstände, die nach Süden hin größer werden. Die Grundwasserfließrichtung verläuft dabei mit einem leichten Gefälle nach Ost-südosten. Grundwasserstände konnten in Bereichen zwischen 4,2 und 8,6 m u. GOK erfasst werden.

Wasserschutz-zonen sind im direkten Untersuchungsbereich nicht vorhanden, grenzen jedoch westlich im Bereich der Weilach-Aue an. Zudem liegt der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches innerhalb des wassersensiblen Bereiches des Aderbachs.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die aktuell als „Gewerbefläche“ dargestellte Nutzung zu „Sonderbaufläche“ und die nördlich gelegene Fläche für „Sickerbecken“ zur „Flächen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser“ geändert. Die Darstellung der randlichen Eingrünung nach Süden und Osten wird jedoch beibehalten und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.



Durch die Nutzungsänderung ist keine erheblich intensivere Bodennutzung zu erwarten. Die geplante Nutzung sorgt jedoch in der Regel für eine großflächige Inanspruchnahme von Böden und damit einhergehende Verluste von Infiltrationsflächen zur Grundwasserneubildung.

Der Verlust von naturbelassenen Böden zur örtlichen Versickerung und die zusätzliche anthropogene Prägung durch Geländemodellierungen kann jedoch stellenweise durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhaltungsgebote im Bereich bestehender Vegetation gemindert werden.

Die genannte Minderung wird durch Festsetzung von Flächen mit Begründungsbindung innerhalb der Baufläche sowie von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Zudem wird über ein Regenentwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH die zukünftige Regenwasserbewirtschaftung und der Überflutungsschutz bewertet und entsprechende Maßnahmen formuliert. Neben der Errichtung von Retentionsbodenfiltern ist hierbei auch die Einbindung eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens im Norden des Geltungsbereiches vorgesehen. In Summe lässt sich somit sowohl für das Bestandsgelände sowie auch für die Erweiterungsflächen eine hohe Sicherheit im Bemessungs- und Starkregenfall gewährleisten und eine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger wirkungsvoll vermeiden.

Ausgehend von den standörtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung von festgesetzten Minimierungsmaßnahmen sind überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

12.5 KLIMA/LUFT

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt innerhalb des Untersuchungsbereiches keine Ziele oder Maßnahmen bzgl. des Schutzgutes Klima/Luft dar. Im Randbereich des Plangebietes wird jedoch eine weitreichende Eingrünung nach Süden und Osten dargestellt.



Der Untersuchungsbereich hat durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur und das bestehend Werksgeländer der Bauer AG, mit der dortigen Überbauung und den vorhandenen Werkshallen, keine maßgeblichen Strukturen zur Frisch-/Kaltluftentstehung. Aufgrund der vorherrschenden Topografie ist eine lokal bedeutsame Luftleitbahn zwischen Siedlungsraum und dem östlich gelegenen großflächigen Waldbestand entlang der Kreisstraße ND 6 zu erwarten. Aufgrund der Lage des Untersuchungsbereiches im ländlichen Raum und der Angrenzung zum Auenbereich der Weilach ist dieser Standort jedoch nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die aktuell als „Gewerbefläche“ dargestellte Nutzung zu „Sonderbaufläche“ und die nördlich gelegene Fläche für „Sickerbecken“ zur „Flächen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser“ geändert. Die Darstellung der randlichen Eingrünung nach Süden und Osten wird jedoch beibehalten und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Durch die Nutzungsänderung ist keine erheblich Mehrversiegelung im Bestandsbereich des Bauer-Werks zu erwarten. Zudem wird durch die Flächen für Maßnahmen von Natur und Landschaft eine weiträumige Durchgrünung des Planungsraumes gewährleistet, wodurch sich neue Strukturen zur Frischluftentstehung entwickeln können.

Zwar ist durch die Erweiterung nach Osten in diesem Bereich mit einer erheblichen Mehrversiegelung zu rechnen, jedoch ist durch die allgemeine Lage des Plangebietes und die äußeren Umstände (Weilach-Aue und großflächige Waldbestände im Umfeld) keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Die Frischluftversorgung von Aresing ist weiterhin durch die umliegende freie Landschaft und die Weilach-Aue gewährleistet.

Die örtlichen Auswirkungen bzgl. der Erwärmung des Kleinklimas sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote, Dachbegrünung, Festsetzung von zu begrünenden Flächen) minimiert. Bezüglich möglicher Immissionen von Luftschadstoffen aus dem Sondergebiet stellen die Vorschriften der TA Luft die Vermeidung unnötiger und unzulässiger Belastungen sicher.

Trotz der teils erheblichen Mehrversiegelung sind, unter Berücksichtigung der positiven Standortverhältnisse sowie der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (randliche Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünung), überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***



12.6 LANDSCHAFT

Die Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes stellt überwiegend eine subjektive Betrachtung dar und ist stark von der allg. Einsehbarkeit des Untersuchungsraumes abhängig.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt für den Untersuchungsbereich und daran angrenzend als Ziele den Erhalt intakter Waldränder sowie entlang der Kreisstraße ND 6 die Freihaltung ortsbildprägender Grünzüge dar. Des Weiteren wird im Randbereich des aktuell dargestellten Gewerbegebietes eine weiträumige Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Untersuchungsraum liegt südlich der Gemeinde Aresing und ist nur von Teilen des Siedlungsraumes direkt einsehbar, da bestehende Randeingrünung sowie der südlich und östlich anschließende großflächige Waldbestand die Einsehbarkeit mindern. Im Bereich der nördlich verlaufenden Flurwege steigt die Einsehbarkeit abschnittsweise.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen. Landschaftsbildprägende Wirkung geht nur von den bereits vorhandenen Randeingrünungen in Form von teils älteren Baum-/Strauchhecken aus.

Eine besondere Prägung der lokalen Landschaft erfolgt durch die Aue der Weilach im Osten sowie den zusammenhängenden Waldflächen.

Eine landschaftsbildliche Vorbelastungen bestehen durch die bereits vorhandenen Werkshallen, wobei diese Belastung nur lokal begrenzt ist und durch die hügelige Topographie in wachsender Entfernung deutlich abnimmt.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird die aktuell als „Gewerbefläche“ dargestellte Nutzung zu „Sonderbaufläche“ und die nördlich gelegene Fläche für „Sickerbecken“ zur „Flächen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser“ geändert. Die Darstellung der randlichen Eingrünung nach Süden und Osten wird jedoch beibehalten und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Durch die weiträumige Eingrünung des Randbereiches wird somit die schonende Einbindung des Sondergebietes bereits gewährleistet.

Die zum bestehenden Werksgelände der Bauer AG zusätzlich zu erwartende Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch weitere Ge-



bäude, die aufgrund der Nutzungsart und damit einhergehenden Endhöhe in bestimmten Bereichen des Planungsumfeldes weiträumig einsehbar sind. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen an der Fassade sowie im Randbereich der Baufelder in Form von Baum-/Strauchhecken (entsprechend der Darstellung des FNP) werden diese Auswirkungen jedoch wirkungsvoll minimiert.

Auswirkungen auf die landschaftsprägende Aue der Weilach oder die zusammenhängenden Waldflächen sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Trotz der zu erwartenden markanten Bebauung sind unter Berücksichtigung der nur abschnittsweisen Einsehbarkeit des Planungsraumes und der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Randbereich sowie an den zukünftigen Baukörpern überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

12.7 FLÄCHE

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt für den Untersuchungsraum überwiegend ein Gewerbegebiet, Flächen der Landwirtschaft sowie die bestehenden Verkehrswege dar.

Aktuell ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich sowie gewerblich genutzt und nur in Teilbereichen naturnah begrünt.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung sowie Bauleitplanung ändert sich für einen Großteil der Fläche innerhalb des Untersuchungsraumes die Art der Nutzung. Damit gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Die Auswirkungen durch die Nutzungsänderung der Fläche sind in den vorherigen Kap. zu den Schutzgütern beschrieben und bewertet.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

12.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind innerhalb des Untersuchungsraumes weder im Flächennutzungsplan dargestellt noch vor Ort aufzufinden bzw. kartografisch vermerkt.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Auswirkungen sind durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht zu erwarten.



Das nächste Baudenkmal liegen mit ca. 960 m Abstand nördlich innerhalb des Siedlungsraumes. Eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf dieses Denkmal und weiter umliegende Denkmäler sind daher, auch aufgrund festgesetzter Eingrünungsmaßnahmen am zukünftigen Ortsrand, nicht zu erwarten.

12.9 WECHSELWIRKUNGEN

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

13 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Natura 2000-Gebiete sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden. Daher sind keine Wirkungen denkbar, durch die Vorhaben im Geltungsbereich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen könnte.

14 SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises bzw. durch werkseigene Systeme der Bauer AG gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt und ist somit Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 15 ha landwirtschaftliche Flur beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht. Große Teile des Geltungsbereiches sind jedoch bereits durch Bebauung bzw. Verkehrsflächen vorbelastet und erfahren somit keine maßgebliche Umnutzung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den Untersuchungsraum im Vergleich zum geplanten Bebauungsplan größtenteils abweichende Nutzungen dar. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Die Entsprechenden Auswirkungen wurden im Rahmen dieses Umweltberichtes bewertet.



Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die Planung werden keine klimatisch besonders wertvollen Flächen oder Funktionsbeziehungen beansprucht. Festsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind vorhanden (Pflanzgebote, Dachbegrünung). Die weiteren Erfordernisse des Klimaschutzes sind in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

15 ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in den vorherigen Kapiteln ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist unter Berücksichtigung von Anfahrtszeiten und Zuwegungen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Zufahrt ist auf überörtlichen Straßen ohne Durchfahrt von Wohngebieten möglich.

Des Weiteren sind Maßnahmen des Artenschutzes im Vorfeld von Abrissarbeiten erforderlich, die durch Einsatz einer ökologischen Baubegleitung geregelt und eingehalten werden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in den vorherigen Kapiteln ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des Sondergebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Diesbezüglich wurden unter anderem Gutachten bzgl. Erschütterungen, Verkehr, Schall und Regenwasserableitung erstellt und deren Auflagen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.



Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt außerdem außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Aufgrund der Lage des nördlichen Teilbereiches innerhalb des wassersensiblen Bereiches des Aderbachs und durch wild in das Plangebiet abfließendes Oberflächenwasser wurde ein Regenentwässerungskonzept durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH erstellt, durch das die Erfordernisse des Plangebietes geklärt wurden.

Neben der Errichtung von Retentionsbodenfiltern ist hierbei auch die Einbindung eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens im Norden des Geltungsbereiches vorgesehen. In Summe lässt sich somit sowohl für das Bestandsgelände sowie auch für die Erweiterungsflächen eine hohe Sicherheit im Bemessungs- und Starkregenfall gewährleisten und eine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger wirkungsvoll vermeiden.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Angrenzende Vorhaben sind nach aktuellem Stand nicht bekannt.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die geplante Nutzung ist mit einer deutlichen Zunahme an versiegelter bzw. überbauter Fläche zu rechnen, wodurch geringfügige Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten sind. Durch weitreichende grünordnerische Festsetzungen sowie die Lage zu klimatischen Ausgleichsräumen (Weilach-Aue und zusammenhängende Waldflächen) können diese Auswirkungen jedoch deutlich minimiert werden.

Besondere Anfälligkeiten bzgl. der Folgen des Klimawandels sind nicht bekannt.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Nachweise über den Einsatz bestimmter Techniken und Stoffe ist Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

16 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Grünordnungsteil der Bebauungsplanbegründung beschrieben.

Der ermittelte Kompensationsbedarf bzgl. der geplanten Nutzung kann durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.



Ergänzend werden Maßnahmen des Artenschutzes und zur Wiederherstellung von Habitat-Strukturen in die Ausgleichsmaßnahmen integriert.

17 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

18 MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der festgesetzten Ortsrandeingrünung sowie Ausgleichsfläche durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

19 ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend sind die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens zusammengefasst:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen ohne maßgebliche Funktion für das Wohnumfeld bzw. die Erholung; Zusätzliche Immissionen durch Lärm, Verkehr und Betrieb zu erwarten; Unter Einhaltung der zugeordneten Emissionskontingente und bzgl. der bestehenden verkehrlichen Erschließung sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten;	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie vorbelasteter Gehölzstrukturen; Kompensation durch weitläufige Begrünungsflächen sowie Pflanzgebote am zukünftigen Ortrand; Maßnahmen bzgl. Ausgleich und Artenschutz erfolgen im direkten Anschluss zum Planungsraum; Unter Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind keine Verbotsstatbestände des Artenschutzes zu erwarten; jedoch Ausnahmegenehmigung erforderlich aufgrund noch anhaltender Habitat-Entwicklung;	mittlere Erheblichkeit



Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung und prägende Geländeanpassungen zu erwarten; überwiegend anthropogen geprägte, intensiv genutzte Böden betroffen; Kompensation durch weitläufige Grünflächen zum Erhalt von Bodenfunktionen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand vorhanden; Maßnahmen bzgl. Entwässerung und Regenrückhalt wurden im Rahmen eines Regenentwässerungskonzeptes definiert und im Bebauungsplan berücksichtigt;	mittlere Erheblichkeit
Klima	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche und lokaler Frischluftbahn ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten; Kompensation durch weitläufige Begrünungsflächen sowie Pflanzgebote am zukünftigen Ortrand;	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch stellenweise weiträumige Einsehbarkeit; Kompensation durch mehrere Eingrünungs-Festsetzungen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler sind nicht vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	keine Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben in Verbindung mit den Vorgaben der Sondergebiets-Nutzung, den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ökologie und Artenschutz überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Umwelt und den Menschen.

Aufgestellt: Nürnberg, 15.01.2024

Ergänzt: Nürnberg, 28.07.2025

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

W. Strobel

Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner



Teil C, Anhang

- 20 **SCHALLTECHNISCHE VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG
„SONDERGEBIET MASCHINENBAU, SPEZIALTIEFBAU UND
UMWELTTECHNIK“ – INGENIEURBÜRO GREINER BERATENDE INGENIEURE
PARTGMBB, STAND 23.07.2025**
- 21 **NATURSCHUTZFACHLICHE ANGABEN ZUR SPEZIELLE
ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) ERWEITERUNG BAUER
MASCHINEN GMBH, ARESING; BÜRO SCHWAIGER & BURBACH (FREISING),
STAND JULI 2025**
- 22 **VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET
MASCHINENBAU UND SPEZIELTIEFBAU“ – PLANUNGSGESELLSCHAFT
STADT-LAND-VERKEHR GMBH (MÜNCHEN), STAND 11.06.2025**
- 23 **REGENENTWÄSSERUNGSKONZEPT FÜR DAS BV SONNENHAMER STRAÙE
ARESING – INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH, STAND
01.08.2025**
- 24 **ERSCHÜTTERUNGSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG FÜR DAS BAUVORHABEN
ZUR ERWEITERUNG DES WERKSGELÄNDES DER BAUER MASCHINEN GMBH,
ACCON GMBH (GREIFENBERG), STAND 11.06.2025**
- 25 **ENERGIEKONZEPT – BV ARESING, WERK BMA – DIBAG INDUSTRIEBAU AG,
STAND 16.06.2025**
- 26 **GEOTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR WERKSERWEITERUNG ARESING
REALISIERUNGSABSCHNITT BA1 (PROJEKT-NR. P19792), GRUNDBAULABOR
MÜNCHEN GMBH (MÜNCHEN), STAND 10.07.2025**