



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

Zusammenfassende Erklärung
i.d.F. vom 28.10.2025





Inhalt

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Ablauf des Verfahrens	2
3	Verfahrensbeteiligte	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	5
5.2	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	6



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 ABLAUF DES VERFAHRENS

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

15.01.2024	Änderungsbeschluss
17.01.2024	Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
22.01. - 23.02.2024	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß



	§ 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht in der Fassung vom 15.01.2024
28.07.2025	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
14.08.2025	Bekanntmachung der Auslegung
18.08. - 29.09.2025	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025.
28.10.2025	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB
28.10.2025	Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat von Aresing

3 VERFAHRENSBETEILIGTE

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Bauamt, Platz der Deutschen Einheit 1, 86633 Neuburg a. d. Donau
- Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Auf der Schanz 26, 85049 Ingolstadt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt, Rechbergstr. 8, 85049 Ingolstadt
- Bayerisches Landesamt, für Denkmalpflege, Referat B Q, Hofgraben 4, 80539 München
- Gemeinde Waidhofen, VGem Schrobenhausen, Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen
- Stadt Schrobenhausen, Lenbachplatz 18, 86529 Schrobenhausen
- Gemeinde Gachenbach, VGem Schrobenhausen, Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen
- Gemeinde Gerolsbach, Hofmarkstr. 1, 85302 Gerolsbach
- Staatliches Gesundheitsamt, Müller-Gnadenegg-Weg 1, 86633 Neuburg a. d. Donau
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Gritschstr. 38, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Bayernwerk Netz GmbH, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe, Untere Ortsstr. 28, 86565 Gachenbach



- Deutsche Telekom AG, TNL Ingolstadt, Steiglehner Str. 6, 85051 Ingolstadt
- Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH, Landsberger Str. 312, 80687 München
- Regionaler Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstr. 16, 85101 Lenting
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Neuburg-Schrobenhausen, Amalienstr. A 20, 86633 Neuburg a. d. Donau
- Energienetze Bayern GmbH, Postfach 90 03 51, 81503 München
- Bayerischer Bauernverband, Viehmarktplatz 7, 85055 Ingolstadt
- Kreisheimatpfleger, Dipl.-Ing. Michael Aurel Pichler, Schenkenauer Str. 4b, 86558 Hohenwart Luftamt Nordbayern, Postfach 6 06, 91511 Ansbach Staatliches Bauamt Ingolstadt, Postfach 210461, 85049 Ingolstadt
- IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München
- Amt für ländliche Entwicklung, Oberbayern, Infanteriestr. 1, 80797 München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 4, 80333 München
- Kreisbrandrat, Stefan Kreitmeier, Schrobenhausener Str. 41, 86668 Grasheim
- Landesfischereiverband Bayern e.V. Mittenheimer Straße 4 | 85764 Oberschleißheim
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Kuglmüllerstr. 6, 80638 München

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune bildet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienten als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.



5 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

5.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 02.08. - 03.09.2021 statt.

Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Flächenverbrauch
- Flächeninanspruchnahme durch Ausgleichsmaßnahmen
- Erfordernis eines Raumordnungsverfahren nach Art. 24 BayLPlIG
- Flächenversiegelung
- Sturzflutmanagement / Oberflächenwasser
- Regenwasserbewirtschaftung / Hochwasserschutz
- Alternativenprüfung
- Arten & Naturschutz
- Lichtverschmutzung
- Wegenetz
- Schutz der Fließgewässer
- Wahl des Gebietstypus / Art der baulichen Nutzung
- Aufschiebende Wirkung durch die Verlegung der Kreisstraße
- Fachliche Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen
- Bodendenkmäler im Umfeld des Vorhabens
- Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden
- Pflicht zur Umweltprüfung für Parkflächen nach Anlage 1 Nr. 18.4.1 UVPG
- Anregungen zu den gestalterischen und technischen Festsetzungen
- Immissionsschutz
- Eingriffs- Ausgleichstechnische Bilanzierung des Vorhabens
- Anregungen zu den naturschutzfachlichen Festsetzungen
- Restmüllentsorgung
- Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung
- Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten
- Abwasserbeseitigung
- Oberflächenwasser / Starkregenproblematik
- Nutzung Regenerativer Energien
- Minderung der Naherholung
- Schall, Verkehr & Erschütterungen

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Grundlegende Überarbeitung des Konzepts und Reduzierung des Umgriffs
- Ein Raumordnungsverfahren ist nicht erforderlich.
- Erstellung einer Starkregensimulation als Grundlage für ein Entwässerungskonzept
- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes
- Erstellung eines Schallgutachtens
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens
- Erstellung eines Erschütterungsgutachtens



- Ergänzung und Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP
- Berücksichtigung der Hinweise zur Erschließung, Brandschutz, Leitungsverlegung (Hinweise in der Begründung)
- Hinweis auf die Bodendenkmäler im Umfeld des Vorhabens
- Erhalt bestehender Wegeverbindungen durch Umlegung und Ergänzung

5.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 18.08.2025 bis einschließlich 29.09.2025 statt.

Die wesentlichen Themen aus der Öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung:

- Flächenverbrauch
- Flächeninanspruchnahme durch Ausgleichsmaßnahmen
- Fachliche Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen
- Bodendenkmäler im Umfeld des Vorhabens
- Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden
- Pflicht zur Umweltprüfung für Parkflächen nach Anlage 1 Nr. 18.4.1 UVPG
- Anregungen zu den gestalterischen und technischen Festsetzungen
- Immissionsschutz
- Eingriffs- Ausgleichstechnische Bilanzierung des Vorhabens
- Anregungen zu den naturschutzfachlichen Festsetzungen
- Restmüllentsorgung
- Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten
- Abwasserbeseitigung
- Oberflächenwasser / Starkregenproblematik

Soweit die Themen den Flächennutzungsplan betreffen, wurde durch redaktionelle Ergänzung der Begründung berücksichtigt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 28.10.2025 durch den Gemeinderat von Aresing gefasst.

Kalchreuth den 28.10.2025

Gez. E. Bökenbrink, Stadtplaner ByAK/SRL