



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

## **Flächennutzungsplan, 12. Änderung**

Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gem. § 6a BauGB**

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

St.-Martin-Str. 16  
86561 Aresing

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

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

**Planstand: Endfassung vom 28.10.2025**

Nürnberg, 28.10.2025  
**TB|MARKERT**

Aresing, \_\_\_\_\_  
**Gemeinde Aresing**



Matthias Braun

Erster Bürgermeister Klaus Angermeier

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

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

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird daher allein auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ verwiesen, dessen wesentliche Inhalte sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend als gering einzustufen. Die größten Auswirkungen betreffen die Schutzgüter Landschaft, Fläche und Wasser. Beim Schutzgut Landschaft wird durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch eine sinnvolle Eingrünung zur offenen Landschaft, entgegengewirkt. Das Schutzgut Fläche ist aufgrund der Versiegelung immer negativ zu bewerten, jedoch wird auch hier durch die Ausweisung von Grünflächen versucht, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Auch auf das Schutzgut Wasser wirken sich Versiegelungen immer negativ aus, da der belebte Boden dadurch nicht mehr funktionsfähig ist, weshalb ein naturnahes Retentionsbecken errichtet wird.

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

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

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

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB kritische zur Standortwahl geäußert. In Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wurden diese Einwände weggewogen (siehe dazu unter 4.).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, welches bei der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls die Standortwahl hinterfragt hatte, diese in Anbetracht ihrer landesplanerisch Konformität ortsplanerisch zur Kenntnis genommen.

### **4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Die Planungsfläche liegt gut erreichbar für die Einwohner der Gemeinde Aresing. Es sind gute Voraussetzungen für die städtebauliche Einbindung und die infrastrukturelle Erschließung gegeben.

Grundsätzlich sind Gemeinden bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel an die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms gebunden. Demnach haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen.

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

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

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