



Gemeinde Aresing
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan **„Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“**

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a 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

Bearbeitung:	Lena Lindstadt	M.A. Kulturgeografie
	Matthias Braun	LL.M., Dipl. Verwaltungswirt
	Claudio Lenz	B.Sc. Umweltingenieur
	Laurin Bühl	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

Im Norden von Aresing besteht die Bestrebung, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet des Hauptorts Aresing an und soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf dem ca. 0,84 ha große Grundstück soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln. Die Versorgung mit Lebensmitteln im Gemeindegebiet beschränkt sich derzeit auf zwei Hofläden. Der derzeit noch im Gemeindegebiet ansässige Bäcker wird zum Jahresende schließen, die Errichtung eines Backshops ist geplant

Die Gemeinde Aresing möchte somit dem bestehenden Bedarf nach Lebensmitteleinzelhandel nachgehen und so die wohnortnahe Daseinsvorsorge sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan soll zudem die städtebauliche Ordnung zukünftig gesichert werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten; somit besteht für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 landesplanerischen Konformität ortsplanerisch zur Kenntnis genommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht konnte für den vorliegenden Bebauungsplan eine mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmliche Lösung für das Rückhaltebecken im Norden des Vorhabens - Grundstücks sowie auf externer Ausgleichsfläche gefunden werden.

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.