



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

Begründung und Umweltbericht
i.d.F. vom 15.01.2024





Teil A, Begründung

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



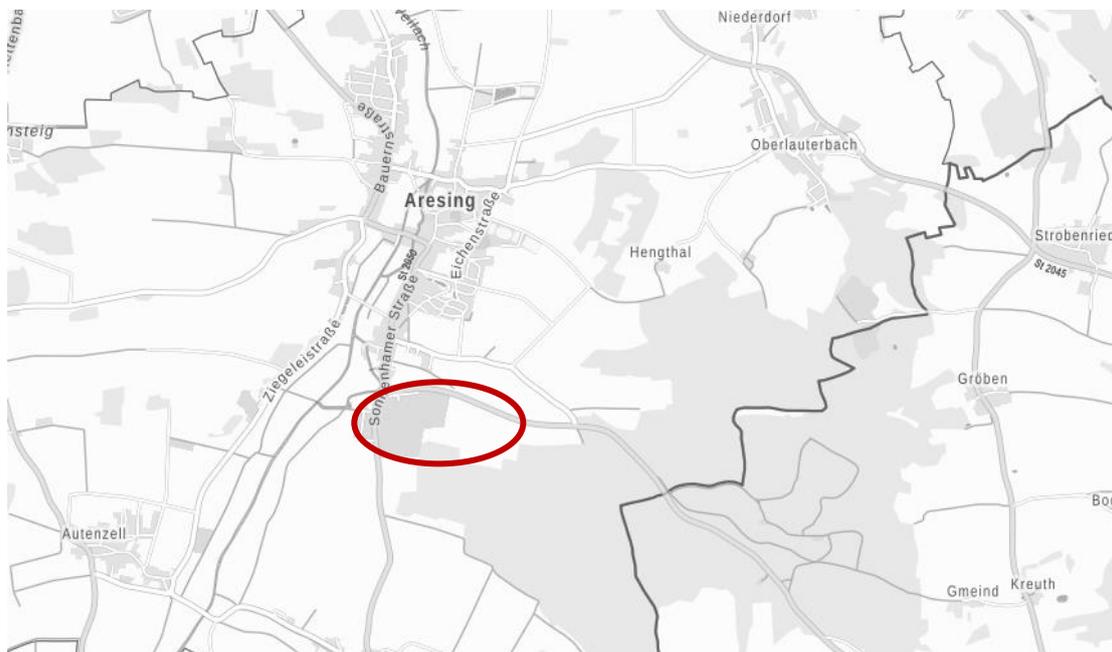
Teil B, Umweltbericht

<u>10</u>	<u>Einleitung.....</u>	<u>16</u>
10.1	Anlass und Aufgabe	16
10.2	Ziele und Inhalt des Plans	16
10.3	Fachgesetze, Gutachten und Planungsvorgaben	16
10.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
<u>11</u>	<u>Vorgehen bei der Umweltprüfung</u>	<u>18</u>
11.1	Untersuchungsraum	18
11.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	18
11.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
<u>12</u>	<u>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</u>	<u>20</u>
12.1	Mensch	20
12.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	22
12.3	Boden	24
12.4	Wasser.....	25
12.5	Klima/Luft.....	27
12.6	Landschaft	28
12.7	Fläche	29
12.8	Kultur- und Sachgüter	29
12.9	Wechselwirkungen	29
<u>13</u>	<u>Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete</u>	<u>30</u>
<u>14</u>	<u>Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB.....</u>	<u>30</u>
<u>15</u>	<u>Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen</u>	<u>31</u>
<u>16</u>	<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</u>	<u>32</u>
<u>17</u>	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	<u>32</u>
<u>18</u>	<u>Monitoring</u>	<u>32</u>
<u>19</u>	<u>Zusammenfassung.....</u>	<u>33</u>



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die BAUER Aktiengesellschaft, 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

Im August 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan „BAUER-Logistikzentrum“ gefasst. Dieser sah eine geringfügige Erweiterung des Werksgeländes nach Süden sowie die Errichtung eines Logistikzentrums östlich des bestehenden Werksgeländes vor. In einer Neubewertung der bestehenden Standorte wurde von Seiten der BAUER AG zwischenzeitlich das Potenzial des Werkes in Aresing erkannt. Das Verfahren wurde daher zurückgestellt, um ein Konzept für die langfristige Entwicklung des Standortes, zu erarbeiten. Dabei wurde vom Betrieb festgestellt, dass eine deutliche Erweiterung des Werksgeländes erforderlich ist, um dem Betrieb die nötigen Entwicklungsperspektiven und damit auch den langfristigen Bestand in Aresing zu sichern.

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 Zweiteilung 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

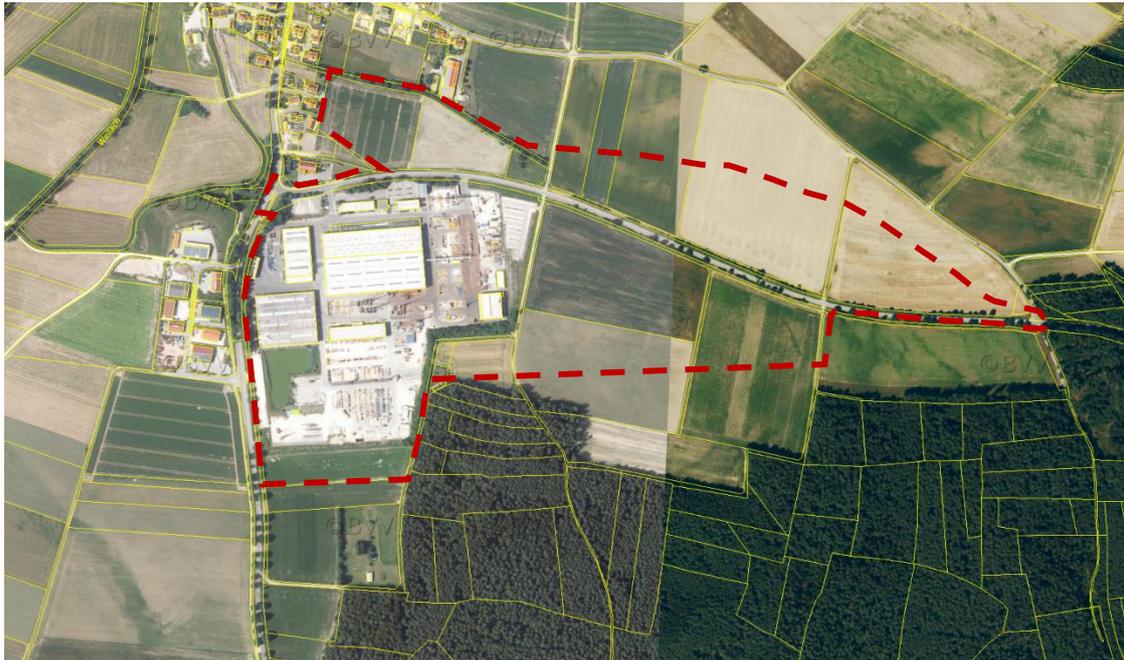
Das Werksgelände der BAUER-AG befindet sich südlich der Ortslage Aresing. Es liegt östlich der Staatsstraße St 2050 und südlich der Kreisstraße ND6, die hier in die Staatsstraße einmündet. Neben dem bestehenden Betriebsgelände sind Erweiterungen nach Süden und Osten geplant. Über den Umgriff des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus, werden nun auch weitere Flächen nördlich und östlich des Standortes in die Konzeption einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Fl. Nrn.: 655; 655/1; 656; 657; 658; 659; 660; 661; 662; 663;665; 669; 6676/1667/5; 667/7; 668; 669; 669/1; 670; 672; 673; 674; 676; 677; 678; 679; 680; 680/3; 680/4; 1564/4; 1585/2;1660/1; 1664; und 1665 der Gemarkung Aresing und hat eine Größe von 42,39 ha

3.1 TOPOGRAFIE / NUTZUNG

Wesentliche Teile des Geltungsbereiches werden bereits durch die BAUER-AG baulich genutzt. Südlich des Werksgeländes liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der Kreisstraße 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 der Kreisstraße fällt das Gelände sanft nach Norden hin Richtung Aderbach ab. 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.

3.2 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.

3.3 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 für Teilbereiche bereits ein Baugrundgutachten vor, welches die Bebaubarkeit der Flächen aufzeigt. Diese wird im weiteren Verfahren für die Erweiterungsflächen ergänzt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

3.4 ALTLASTEN / KAMPFMITTELBELASTUNG

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. 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 AG 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.

In einem ersten Bauabschnitt 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.

Für den zweiten Bauabschnitt, der der Erweiterung der Produktion dient, ist die Verlegung der Kreisstraße ND 6 erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans, soll Planungssicherheit für die langfristige Erweiterung des Werksgeländes des von derzeit ca. 16 ha auf insgesamt ca. 33,4 ha geschaffen werden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist, angesichts des Ziels den Standort durch Erweiterungen langfristig zu sichern, nicht vermeidbar. Durch die möglichst



kompakte Konzeption der Werkserweiterung und eine schrittweise und bedarfsabhängige Realisierung 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.“

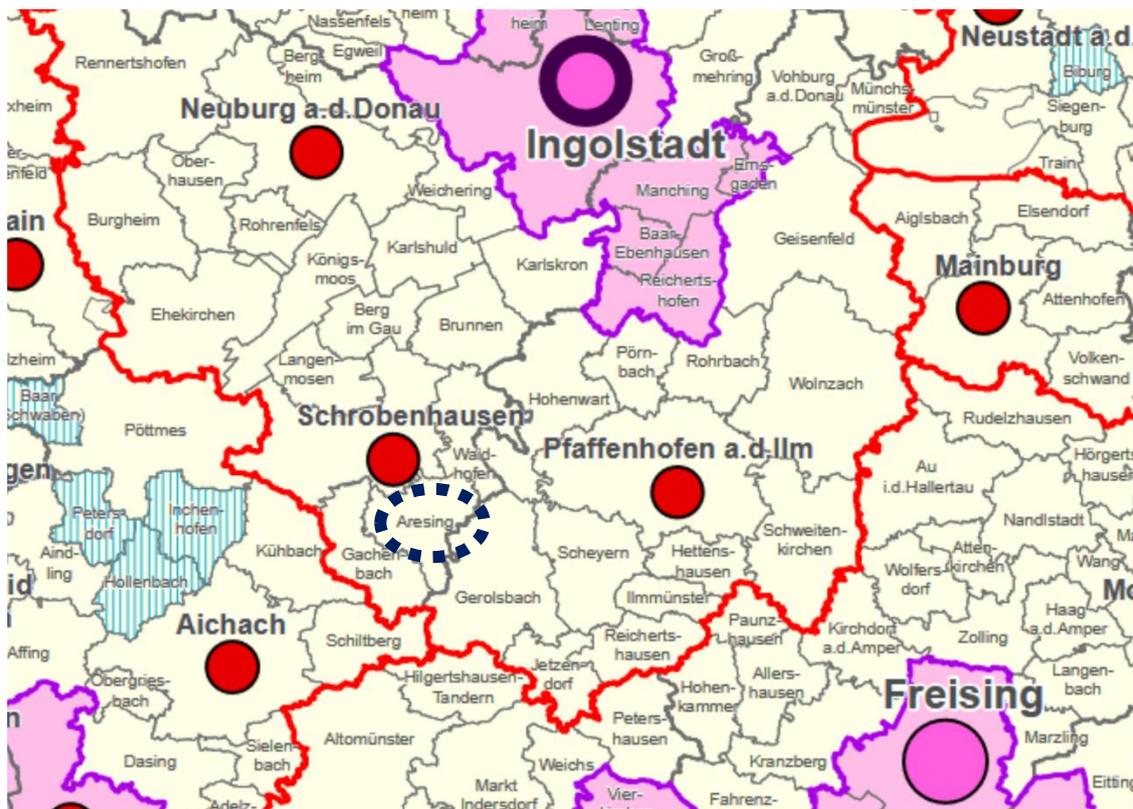
Für die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele formuliert:

„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)

Die geplante Erweiterung des Werksstandortes 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.



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

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

Die vorliegende Planung basiert insbesondere auf folgenden Grundsätzen (G) des Regionalplans:

- Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, sodass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (G 1.4.4)
- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (G 3.4.1)
- Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden (3.4.4 Z)
- Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. Das Entwicklungspotenzial des Ver-



dichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten. Infrastrukturelle Mängel der Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. (Entwurf zur 28. Änderung, zu 5.1.2.1, G)

- Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. (Entwurf zur 28. Änderungen, zu G 5.1.2.4,)

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. Ausgehend von bereits erfolgten Maßnahmen zur Wiederherstellung von Habitat-Strukturen im Offenland und unter Berücksichtigung erforderlicher Festsetzungen zum Artenschutz kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

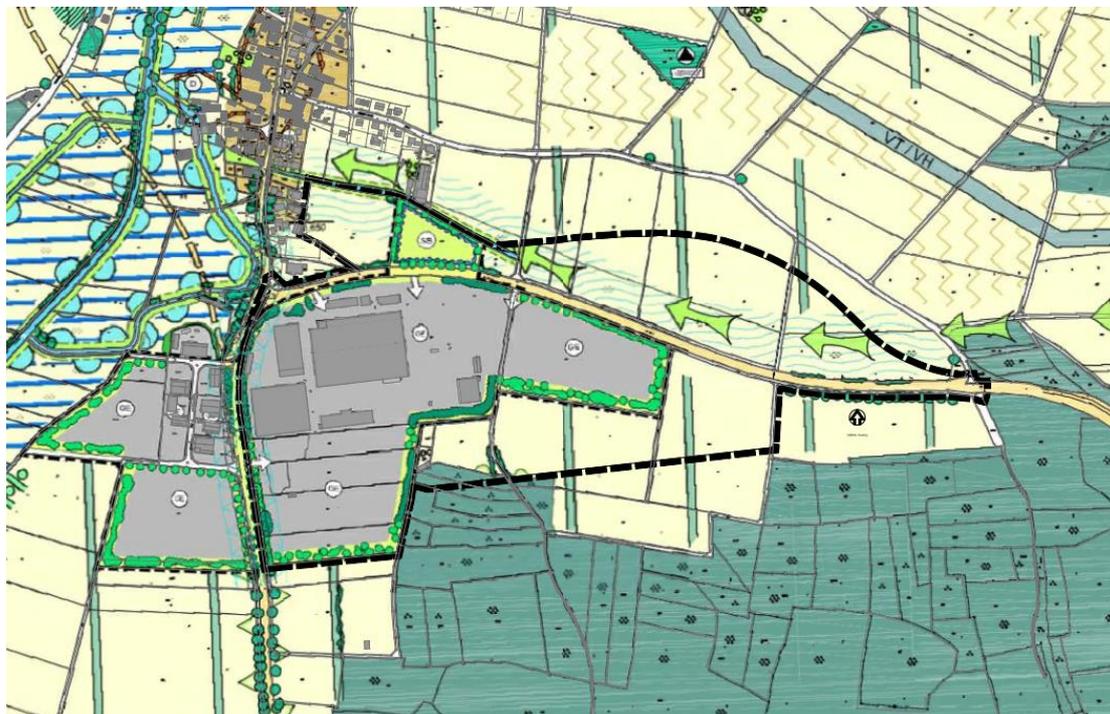
Nach Abstimmung des Büros Schwaiger und Burbach mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die damaligen Erfassungen und Bewertungen einbezogen und im Rahmen des weiteren Verfahrens durch zusätzliche Begehungen gefestigt, um ggf. Maßnahmen des Artenschutzes zu ergänzen. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen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

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 AG. 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

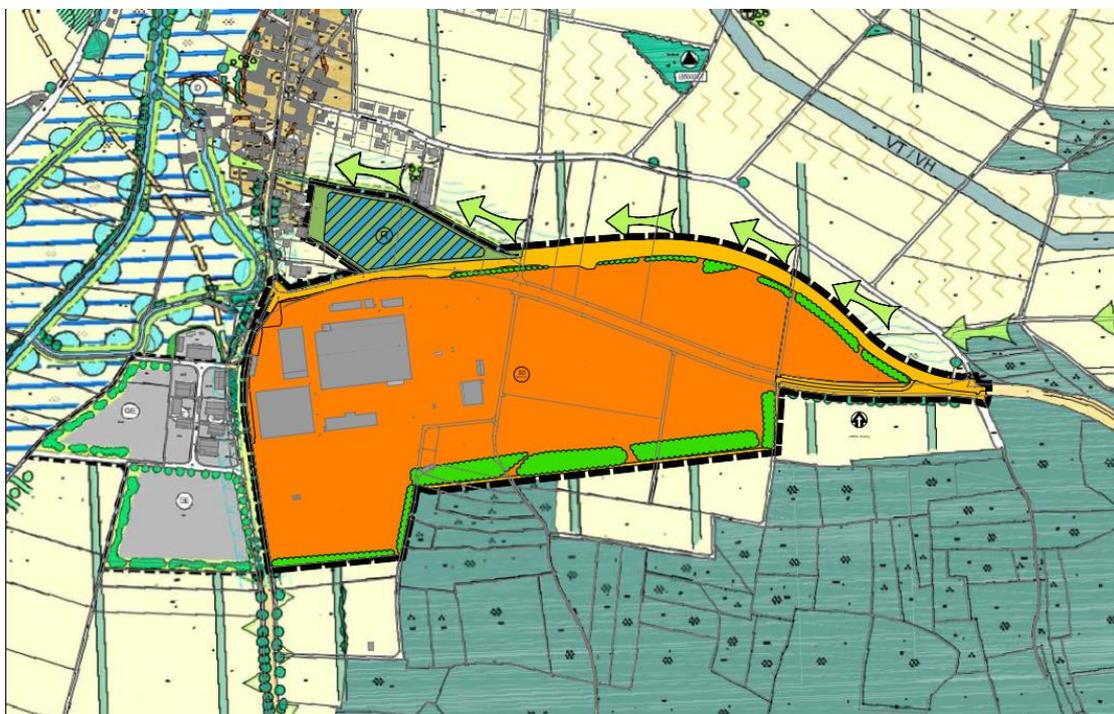


Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aresing von 2011 wurde bereits die Erweiterung des Werksgeländes nach Süden berücksichtigt. Im Rahmen der 8. Änderung, welche im Parallelverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan „BAUER-Logistikzentrum“ 2021 erfolgte, wurden Teile der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

Die nun benötigten Flächen südlich und östlich sind als Fläche für die Landwirtschaft, mit dem Ziel einer Strukturanreicherungen (Hecken und Feldgehölze) dargestellt.

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, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“ dargestellt.

Nördlich der Kreisstraße werden, die Flächen, die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers erforderlich werden, erweitert.

Die Grünzäsur zwischen dem Sondergebiet und der Ortslage soll zukünftig entlang des ND 6- neu entwickelt werden.



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 VERLEGUNG DER KREISSTRAßE

Die aktuellen Planungen zur Erweiterung des Werksgeländes im 1. Bauabschnitt, lassen sich noch mit der bestehenden Trasse ND6 vereinbaren. Die produktionstechnischen Anforderungen der geplanten neuen Fertigungshallen im zweiten Bauabschnitt bedingen jedoch zusammenhängende langgestreckte Baukörper, die durchgängig mit Kranbahnen bedient werden können. Um dies zukünftig sicherstellen zu können, ist vor Realisierung des Bauabschnitts II eine Neutrassierung und Umverlegung der ND 6 erforderlich.

Im Bebauungsplan ist die Trasse bereits berücksichtigt. Da die ND 6 zum überörtlichen Straßennetz zählt, kann das Baurecht für den BA II erst dann entstehen, wenn die Kreisstraße ND 6 (neu) hergestellt und dem Verkehr übergeben ist.

9.1.3 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. Fahrtzeit an den Bahnhof Schroben-



hausen, bzw. in ca. 30 Min. Fahrtzeit an den Bahnhof Petershausen (S-Bahn Haltepunkt Richtung München, Regionalbahn Haltepunkt Richtung München, Ingolstadt).

9.1.4 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. Das Gesamtbauvorhaben zum Ausbau des Werk Aresing Fa. Bauer wird hinsichtlich des zu erwartenden Mehrverkehrs als verkehrsverträglich eingestuft.

Zur Reduzierung des Pkw-Mehrverkehrs wird zurzeit ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Wesentliche Bausteine sind Busshuttle zwischen Bahnhof Schrobenhausen und Werk Aresing zur Ergänzung der bestehenden Busverbindung, die Förderung von Fahrgemeinschaften und ein Prämiensystem für Fahrrad/ E-Bike.

Derzeit wird ein umfassendes Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse finden in der weiteren Planung Beachtung.

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 Kapazität erweitert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes ist die Koordination 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

Um die Auswirkung der Werkserweiterung auf die Überflutungsbereiche benachbarter Flächen während Starkregenfällen beurteilen zu können, wurde eine 2D-Oberflächenabflusssimulation für das Untersuchungsgebiet durchgeführt und Wassertiefen generiert, um eine erste Einschätzung der Abflusssituation aufgrund der Neubebauung und Höhenmodellierung treffen zu können.

Im weiteren Verfahren wird ein integriertes Entwässerungskonzept erstellt. Ziel des Konzeptes ist es, sicherzustellen, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die umgebende Grundstücke kommt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser im Plangebiet sowie zum abfließenden Oberflächenwasser finden Eingang in die weitere Planung.

Die Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, das anfallende Regenwasser geregelt und schadlos im Plangebiet zu bewirtschaften und das wild abfließende Oberflächenwasser geordnet abzuführen. Nördlich der Kreisstraße werden, im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns entlang der Fahrbahn, bereits Flächen für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers des Plangebietes vorgehalten.

9.2.8 ABFALLBESEITIGUNG

Die geordnete Abfallentsorgung ist durch die im Plangebiet angesiedelten Firmen sicherzustellen.

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. 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
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, Spezialtiefbau und Umwelttechnik vorgesehen. Durch die bereits bestehenden Produktionsanlagen ergeben sich dabei notwendige Entwicklungsachsen nach Osten, die zudem zukünftig die Verlagerung eines Teilabschnittes der bestehenden Kreisstraße ND 6 erforderlich macht.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing stellt bereits in großen Teilen ein Gewerbegebiet dar und wird entsprechend den Planungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik“ 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)

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 16.11.2023
- Konzept für die Geotechnischen Untersuchungen beim Realisierungsabschnitt BA2 (Projekt-Nr. P19792), Grundbaulabor München GmbH (München), Stand 14.11.2023
- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen, Uxo Pro Consult GmbH (Berlin), Stand 15.12.2023
- Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung Erweiterung Firma Bauer, Aresing, Büro Schwaiger & Burbach (Freising), Stand 15.11.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterung Flächennutzungsplan Gemeinde Aresing, Büro Schwaiger & Burbach (Freising), Stand Dez.2020
- Erschütterungstechnische Untersuchung für das Bauvorhaben zur Erweiterung des Werksgeländes der Bauer Maschinen GmbH, ACCON GmbH (Greifenberg), Stand 30.11.2023

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 Umweltsrelevanz 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

Aufgrund der noch ausstehenden Gutachten/Konzepte bzgl. der Verkehrsentwicklung, des Schallschutzes (Bzgl. Sondergebietsfläche sowie verlagerte Kreisstraße ND 6) und der Entwässerung bzw. der Überflutungssicherheit sind die Aussagen und Bewertungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren.



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 ein Großteil der aktuell dargestellten Nutzung zu Sonderbaufläche geändert. Die Kreisstraße ND 6 wird jedoch in Summe nur für die Erweiterung verlagert und die überplante Ortsrandeingrünung sowie der ortsbildprägende Grünzug entsprechend an den neuen Ortsrand verschoben bzw. noch erweitert. Die bereits dargestellte Fläche für Regenrückhalt im Anschluss zur Wohnnutzung wird ebenfalls nur erweitert.

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 Sondergebiets-Nutzung (inkl. durch Verkehrszunahme), durch die Verlagerung der Kreisstraße ND 6 näher zur nächstgelegenen Wohnnutzung sowie mögliche Erschütterungen zu erwarten.

Die aktuell in Bearbeitung befindlichen gutachterlichen Prüfungen zeigen, unter Berücksichtigung des Schallemissionsansatzes, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die geplante Verlegung der ND 6 eingehalten werden. Nach Fertigstellung der Gutachten sind diese Aussagen jedoch im Rahmen des Weiteren Verfahrens zu ergänzen, zu konkretisieren und durch ggf. erforderliche Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz zu berücksichtigen.

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.

Die Prognoseberechnungen zum sekundären Luftschall ergeben zudem, dass der Beurteilungspegel des sekundären Luftschalls den Richtwert nach dem Urteil des BVG vom 19.04.2014 einhalten wird. Die Berechnungen kommen ebenso zu dem Ergebnis, dass eine schädigende Wirkung auf die umliegende Bebauung durch Erschütterungsimmisionen durch den Regelbetrieb oder durch den (bewerteten) Testbetrieb ausgeschlossen werden kann.

Der Untersuchungsbereich wird weiterhin über die bestehenden Verkehrswege St2050 sowie ND 6 angebunden. Durch die Erweiterung des Sondergebietes und die spätere Verlagerung der ND 6 ist jedoch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch innerhalb des Siedlungsraumes, zu erwarten. Auswirkungen diesbezüglich werden bereits gutachterlich geprüft und eine Bewertung im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

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 Gebäudefassaden 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.) oder 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 angrenzenden Verkehrsflächen.

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. Teile des Gutachtens können dabei nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) für den geplanten Bebauungsplan herangezogen werden. Als Ergebnis der allg. Datenauswertung und der mehrfachen Begehungen über das Jahr 2020 konnte eine Relevanzabschätzung betroffener Tierarten/-gruppen erfolgen, weshalb im Rahmen der saP nur mehrere Fledermausarten, offenlandbrütende Vögel (Feldlerche und Wiesenschafstelze) und die Zauneidechse betrachtet wurden.

Nach Angaben der UNB sind zur Aktualisierung der saP jedoch ergänzende Untersuchungen vorzunehmen, die den erweiterten Untersuchungsraum mit abdecken. Hierbei



sind für die relevanten Arten-/gruppen zusätzliche Erfassungen im Frühjahr/Sommer 2024 durchzuführen und die betroffenen Gehölzstrukturen entlang der ND 6 auf Totholzkäfer zu prüfen.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird ein Großteil der aktuell dargestellten Nutzung zu Sonderbaufläche geändert und die bestehende Kreisstraße ND 6 verlagert. Dadurch erfolgt ein Verlust von Ortsrandeingrünung, Verkehrsbegleitgrün sowie Flächen der Landwirtschaft, jedoch keine Flächen mit maßgeblichen Zielen des Artenschutzes oder des Biotopverbundes. Durch Darstellung von Maßnahmen zur Eingrünung am zukünftigen Ortsrand wird der beschriebene Verlust kompensiert. Zudem wird die bereits dargestellte Fläche für Regenrückhalt zusätzlich erweitert, was neue Lebensräume schaffen kann.

Ausgehend von der geplanten Nutzung innerhalb des Untersuchungsraumes ist mit einem weitgehenden Verlust der bestehenden Vegetationsbestände sowie dem ökologisch Wertvollem Schilfbestand im bestehend Regenrückhaltebecken der Bauer AG zu rechnen. Zudem wird weiträumig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur überplant, was gem. saP zu Lebensraumverlusten für offenlandbrütende Vogelarten führt.

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. Beeinträchtigungen auf relevante Arten werden dabei ebenfalls durch festgesetzte Maßnahmen bzw. Hinweise zum Artenschutz im Rahmen der saP gemindert. Der Verlust von streng geschützten Biotopflächen (Schilfbestand am Regenrückhaltebecken) kann zudem durch Maßnahmen im Bereich des zukünftigen Regenrückhaltes kompensiert werden.

Aufgrund der erforderlichen Ergänzungen der saP im Rahmen des Verfahrens sind vereinzelte Festsetzungen jedoch ggf. noch zu konkretisieren und erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes zu ergänzen. Nach gutachterlicher Einschätzung und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahme ist jedoch 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 erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ausgehend vom aktuellen Untersuchungsstand, der gutachterlichen Bewertung und unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Bewertungen sind überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

***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 Flächen der Landwirtschaft sowie ein großflächiges Gewerbegebiet sowie die Kreisstraße ND 6 dar, wobei das Gewerbegebiet das bestehende Werk der Bauer AG vollständig einbezieht. Ergänzend werden nördlich der ND 6 Flächen zum „Schutz von Grundwasserbeeinflussten Böden durch Nutzungsextensivierung“ dargestellt.

Innerhalb des Untersuchungsraumes kommt gem. der Übersichtsbodenkarte Bayern überwiegend Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) sowie in 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. Das Vorkommen verschiedener schluffiger bis kiesiger Sande wurde ebenfalls im Rahmen der Beprobungen für das geotechnische Gutachten zum Bauabschnitt I durch die Grundbaulabor München GmbH bestätigt.

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 ein Großteil der aktuell dargestellten Nutzung zu Sonderbaufläche geändert und die bestehende Kreisstraße ND 6 verlagert. Dadurch erfolgt eine erhebliche Mehrversiegelung von Flächen der Landwirtschaft sowie die Veränderung grundwasserbeeinflusster Böden. Durch die Einbeziehung des bereits dargestellten Gewerbegebietes wird zusätzlicher Flächenverbrauch jedoch reduziert. Der Verlust von Bodenfunktionen innerhalb der Sonderbaufläche kann teilweise durch Flächen für Maßnahmen zur Eingrünung gemindert werden.

Durch die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine relativ großflächige Versiegelung und damit einhergehende Verluste intensiv ackerbaulich genutzter Böden. Zum Erhalt von Bodenfunktionen sind jedoch weiträumige Festsetzungen



für Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen getroffen. Innerhalb dieser Flächen können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

Aufgrund der Topografie und der erforderlichen Ausrichtung der Erweiterungsbereich für das Werk der Bauer AG sind jedoch erhebliche Eingriffe in das Bodengefüge durch Geländemodellierungen zu erwarten. Durch diese Geländeanpassungen wird das bereits anthropogen geprägte Bodengefüge weiter beeinträchtigt. Vermeidungsmaßnahmen sind hierbei aufgrund der Erfordernis nur bedingt möglich. Durch Festsetzungen von Begrünungsbindungen im zukünftigen Hangbereich können Eingriffsauswirkungen jedoch gemindert werden.

Im Rahmen von bereits erfolgten Baugrunduntersuchungen durch die Grundbaulabor München GmbH stehen für Teilbereiche des Untersuchungsbereiches (zentral gelegener Bauabschnitt 1) bereits die Baugrundverhältnisse fest. Durch ein weiterführendes Konzept zur geotechnischen Untersuchung werden im weiteren auch für den Bauabschnitt 2 (nach Verlagerung der Kreisstraße ND6) die Baugrundverhältnisse geklärt. Als Fazit der Untersuchung wird aus gutachterliche Sicht jedoch die Einbindung eines Sachverständigen für Geotechnik in die Ausführungsplanung angeraten.

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, bis auf einen kleinen Teilbereich des Aderbachs im Norden, keine Gewässer



oder Offenwasser dar. Der überwiegend verrohrte Verlauf des Aderbachs, der innerhalb des Untersuchungsbereiches verlaufen müsste, wird ebenfalls nicht dargestellt.

Nördlich der Kreisstraße ND 6 werden jedoch Flächen zum „Schutz von Grundwasserbeeinflussten Böden durch Nutzungsextensivierung“ dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt im Norden nur ein kleiner Teilbereich des relativ naturnah entwickelten, jedoch begradigten Aderbachs. Weiter Gewässer sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht enthalten. Ein großflächiges Oberflächenwasser stellt jedoch das bestehende Regenrückhaltebecken im Süden des Werks der Bauer AG dar, das im Uferbereich bereits naturnahe, höherwertige Schilfbestände aufweist.

Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens durch die Grundbaulabor München GmbH wurden ebenfalls für einen Teilbereich des Untersuchungsbereiches die Grundwasserhältnisse 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-süd-osten.

Wasserschutzzonen 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 ein Großteil der aktuell dargestellten Nutzung zu Sonderbaufläche geändert und die bestehende Kreisstraße ND 6 verlagert. Dadurch erfolgt eine erhebliche Mehrversiegelung, die zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führt. Der Verlust von Versickerungsflächen und deren Bodenfunktionen kann jedoch stellenweise durch Flächen für Maßnahmen zur Eingrünung gemindert werden.

Mit einer möglichen Werkserweiterung der Bauer AG ist mit dem Verlust des südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens zu rechnen. Zudem ist aufgrund der hohen Versiegelung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird, von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Entsprechende Flächen für Maßnahmen zum zukünftigen Regenrückhalt für das Sondergebiet sind jedoch im Norden geplant und werden im weiteren Verfahren durch ein integriertes Entwässerungskonzept konkretisiert. Hierbei kann als Vermeidungsmaßnahmen die festgesetzte Begrünung von Flachdächern ebenfalls einbezogen werden.

Für die Verlagerung der Kreisstraße ND 6 sowie für wild in das Plangebiet abfließendes Oberflächenwasser erfolgt ebenfalls die Konkretisierung von Maßnahmen im Rahmen des Verfahrens.

Weiterhin sind gegebenenfalls Auflagen im Bebauungsplan zum Schutz des nah anstehenden Grundwassers zu treffen.

Ausgehend vom aktuellen Untersuchungsstand und unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Bewertungen sind überwiegend Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass die Konflikte hinsichtlich des Schutzgutes Wasser durch Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst und minimiert werden können.



**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer bis hoher 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.

Der Untersuchungsbereich hat durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche eine geringe lokale Bedeutung für die Kaltluftentstehung, wird jedoch durch das bestehende Werksgelände der Bauer AG und der dortigen Versiegelung vorbelastet. 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 und den Bebauungsplan ist zwar mit einer erheblichen Mehrversiegelung zu rechnen, jedoch ist durch die Lage des Gebietes 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 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 erheblichen Mehrversiegelung sind unter Berücksichtigung der positiven Standortverhältnisse sowie der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen 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 als Ziele den Erhalt intakter Waldränder sowie die Freihaltung ortsbildprägender Grünzüge dar.

Der Untersuchungsraum liegt südlich der Gemeinde Aresing und ist nur von Teilen des Siedlungsraumes einsehbar, da bestehende Randeingrünung sowie der südlich und östlich anschließende großflächige Waldbestand die Einsehbarkeit mindern.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen 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.

Vorbelastungen bestehen durch die bereits vorhandenen Werkshallen.

Bewertung der Auswirkungen der Planung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird ein Großteil der aktuell dargestellten Nutzung zu Sonderbaufläche geändert und die bestehende Kreisstraße ND 6 verlagert. Zugleich wird jedoch der Grünzug ebenfalls mit der Kreisstraße verlagert und neue Flächen zur Begrünung des zukünftigen Randbereiches dargestellt.

Die zum Werksbestand zusätzlich zu erwartende Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch weitere Gebäude, die aufgrund der Nutzungsart und damit einhergehenden Endhöhe weiträumig einsehbar sind. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen an der Fassade sowie im Randbereich der Baufelder in Form von Baum-/Strauchhecken werden diese Auswirkungen minimiert.



Trotz der zu erwartenden markanten Bebauung sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen 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.

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. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens werden zudem entsprechende Gutachten ergänzt bzw. konkretisiert, um ggf. erforderliche Maßnahmen und Einschränkungen festzusetzen.

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 Teilbereichs im wassersensiblen Bereich des Aderbachs und durch wild in das Plangebiet abfließendes Oberflächenwasser sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten zu ermitteln, was im Rahmen des weiteren Verfahrens durch ein integriertes Entwässerungskonzept erfolgt.



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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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 und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Grünordnungsteil der Bebauungsplanbegründung beschrieben.

Die Zuordnung von internen bzw. externen Ausgleichsflächen sowie deren detaillierte Maßnahmenplanung und planzeichnerische Darstellung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens und unter direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Des Weiteren sind gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgezogene Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche und Wiesenschafstelze erforderlich, die ebenfalls im Rahmen des Verfahrens ergänzt werden.

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; Gutachterliche Einschätzungen und erforderliche Festsetzungen bzw. Maßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie vorbelasteter Gehölzstrukturen sowie geschützter Biotopflächen (Schilfbestand); Kompensation durch weitläufige Begrünungsflächen sowie Pflanzgebote am zukünftigen Ortrand; Maßnahmen bzgl. Ausgleich und Artenschutz sind im Rahmen des Verfahrens zu ergänzen	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 anzunehmen; Maßnahmen bzgl. Entwässerung und Regenrückhalt sind im Rahmen des Verfahrens zu ergänzen	mittlere bis hohe 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 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 festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Ausgehend von den noch erforderlichen Gutachten und Bewertungen sind für einzelne Schutzgüter Auswirkungen hoher Erheblichkeit nicht vollständig auszuschließen. Die Bewertung ist daher im Rahmen des Verfahrens zu konkretisieren.

Aufgestellt: Nürnberg, 15.01.2024

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

W. Strobel

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