



Gemeinde Aresing
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Flächennutzungsplan, 12. Änderung

Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 11.11.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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	Jurist, LL.M., Dipl. Verwaltungswirt
	Claudio Lenz	B.Sc. Umweltingenieur
	Laurin Bühl	B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planstand Vorentwurf vom 11.11.2024

Nürnberg, 11.11.2024
TB|MARKERT

Aresing, _____
Gemeinde Aresing

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Klaus Angermeier

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	4
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	4
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Naturschutzrecht	9
A.5.3	Wasserhaushalt	9
A.5.4	Immissionsschutz	9
A.5.5	Denkmalschutz	9
A.6	Änderung des Flächennutzungsplans	10
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.6.2	Nutzungsänderung	10
A.6.3	Nachrichtliche Übernahme	10
A.6.4	Flächenbilanz	10
B	Umweltbericht	11
C	Rechtsgrundlagen	12
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	13

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

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, zum Umsetzung der Planung ist deshalb der Flächennutzungsplan parallel zu ändern.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Gemeinde Aresing zu verbessern.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2024 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Regelverfahren gefasst und beschlossen, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang der Gemeinde Aresing direkt an der Bauernstraße, welche in die Staatsstraße ST 2050 mündet. Über diese erfolgt die Anbindung nach Schrobenhausen.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 911, Gemarkung Aresing, welches sich in Privateigentum befindet.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Die nördlich, westlich und südlich gelegenen Flächen werden - ebenso wie das Plangebiet selbst – momentan landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt direkt die Bauernstraße an. Östlich, ebenfalls an der Bauernstraße, befindet sich ein Wohngebiet sowie im Südosten Bestandsgebäude mit gewerblicher Nutzung (Gartenbaubetrieb).

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Osten angrenzende Bauernstraße von Süden aus dem Ortskern bzw. über die Staatsstraße ST 2050 von Norden aus Richtung Schrobenhausen.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt in nördlicher Richtung über die Staatsstraße St 2050 zur B 300 Richtung Aichach bzw. Reichertshofen und dort über die Autobahnauffahrt Langenbruck auf die A 9 in Richtung München bzw. Nürnberg.

A.4.2.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Schutzwürdige Nutzungen, Biotope oder Schutzgebiete des Landschafts- und Naturschutzes sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht gegenständlich. Ca. 100 m südwestlich des Plangebiets befindet sich im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ eine Ökofläche mit der ÖFK - Lfd -Nr. 170624. Das nächste Biotop sind die etwa 500 m entfernt in östlicher Richtung gelegenen „Auwälder und Landröhrichte an der Weilach zwischen Aresing und Schrobenhausen“ (Biotop-Nr. 7433-1149-001).

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind weder Ablagerungen von Kampfmitteln noch Altlasten bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)



Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023; blau umrandet: Gemeinde Aresing

Aresing liegt laut Landesentwicklungsprogramm 2023 inmitten des allgemeinen ländlichen Raums, nächstgelegenes Mittelzentrum und damit Ort überregionalen Einzugsbereichs ist die Nachbargemeinde Schrobenhausen.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Die Gemeinde Aresing wird im Regionalplan 10 Ingolstadt als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Eine zentralörtliche Funktion besteht nicht.

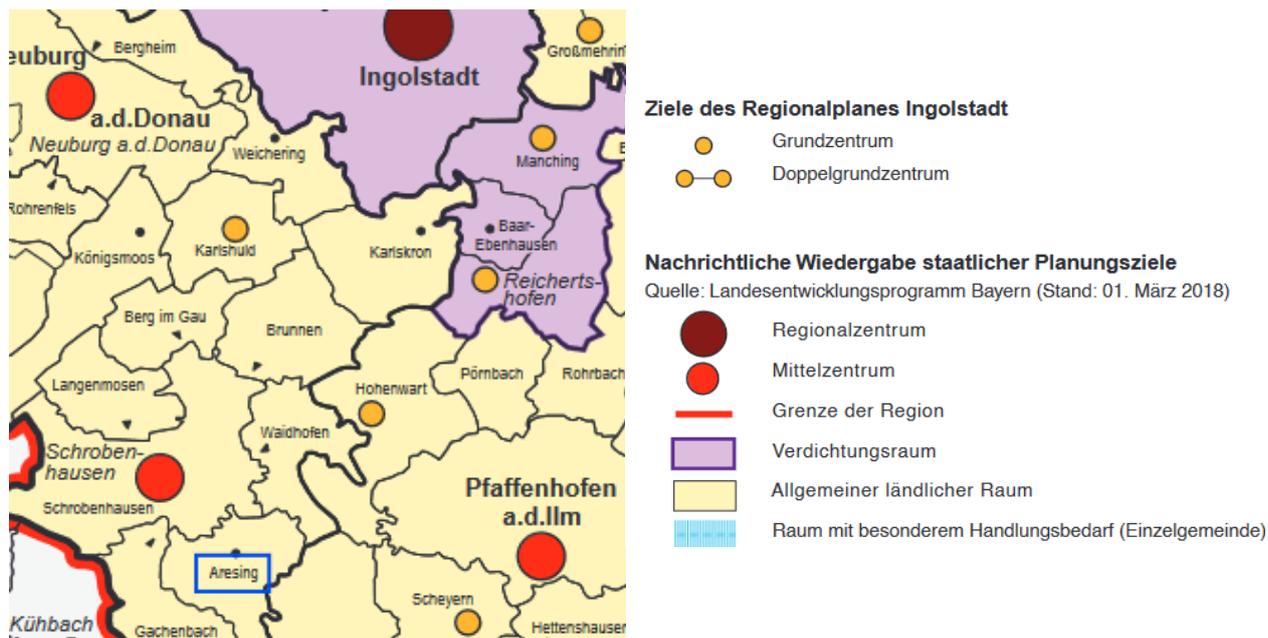


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte Regionalplan 10 Ingolstadt (2022); blau umrandet: Gemeinde Aresing

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans

- Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).
- Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3).
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden (G 1.5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (Z 4.1).
- Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden (Z 1.6).
- Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten (Z 3.1).
- Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben (Z 3.2).
- Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein (G 7.1).
- Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen (G 7.4).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing wurde 2006 beschlossen und zuletzt 2022 geändert (9. Änderung).

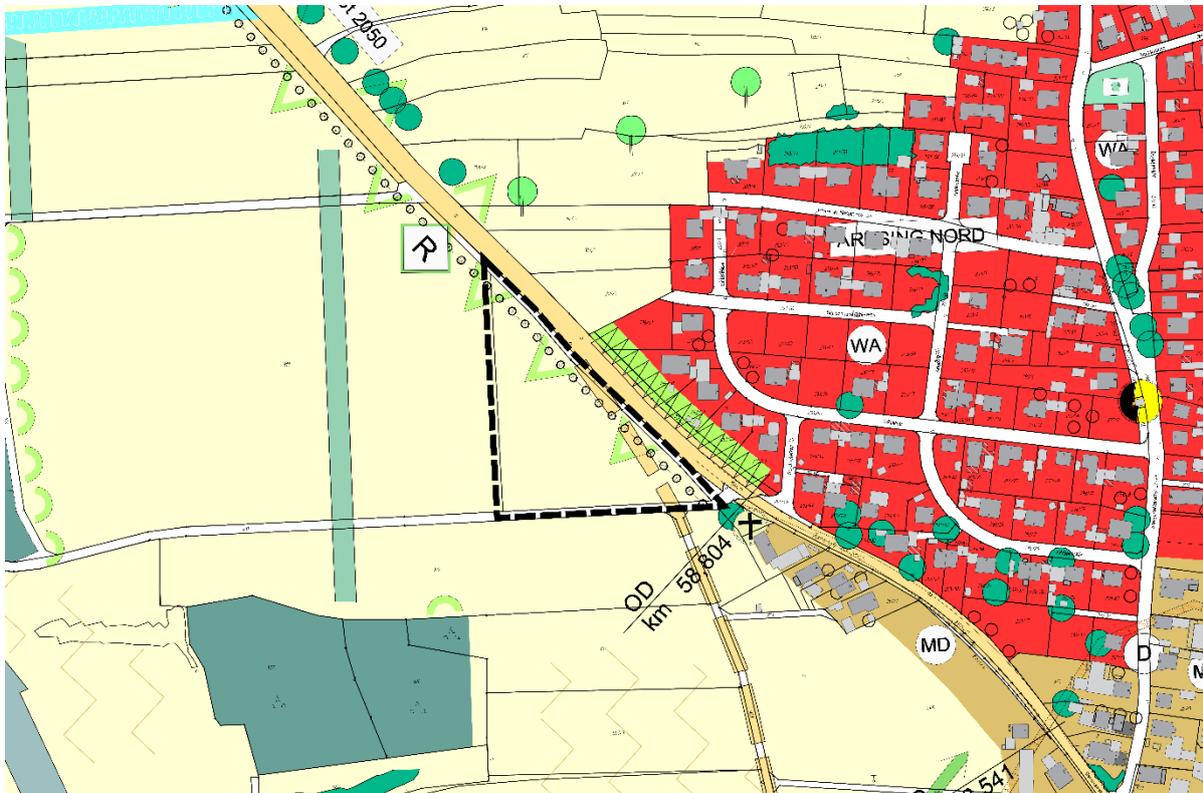


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, Geltungsbereich der 12. Änderung schwarz gestrichelt

Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Areal ist darüber hinaus auch bei zukünftiger Darstellung einer Baufläche dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass für die Realisierung eines Bauvorhabens auf der Sonderbaufläche ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Dies erfolgt parallel zur vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

A.5.2 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop- und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

A.5.3 Wasserhaushalt

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Andere für den Wasserhaushalt kritisch zu berücksichtigende Funktionen oder Gegebenheiten, etwa Grundwasserflurabstand oder Bodenzusammensetzung, sind nicht bekannt. Die *Weilach* verläuft ca. einen halben Kilometer östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Ortsteils Aresing-Nord, in Nord-Süd-Richtung.

A.5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Emissionen durch die ordnungsgemäße Nutzung der Staatsstraße St 2050 sowie der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen betroffen.

Durch die Realisierung eines Bauvorhabens im Plangebiet können zukünftig grundsätzlich regelungsbedürftige, von der Nutzung als Lebensmittelmarkt ausgehende Emissionen entstehen. Deren Ermittlung und eventuelle Einschränkung bzw. die Festlegung technischer oder betrieblicher Gegenmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

A.5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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.
- 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.

A.6 Änderung des Flächennutzungsplans

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst einen südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 911 mit einer Fläche von ca. 1,1 ha in der Gemarkung Aresing.

A.6.2 Nutzungsänderung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in

- eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im südlichen Teil und
- Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.

A.6.3 Nachrichtliche Übernahme

Die Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 der Gemeinde Aresing beinhaltet die nachrichtliche Übernahme einer Ortsumgehung. Diese wird durch den vorliegenden Änderungsbereich überlagert. Zwischenzeitlich bestehen weitere Variantenprüfungen, sodass die dargestellte Ortsumgehung nicht mehr aktuell ist. Die Darstellungen in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans verhindern eine Ortsumfahrung somit nicht.

A.6.4 Flächenbilanz

Flächennutzung	FNP 2006	nach Änderung	Bilanz
Flächen für die Landwirtschaft	1,09 ha	0,00 ha	- 1,09 ha
Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	0,00 ha	0,84 ha	+ 0,84 ha
Grünfläche	0,00 ha	0,25 ha	+ 0,25 ha
Fläche gesamt	1,09 ha	1,09 ha	-,-- ha

Tab. 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing

B Umweltbericht

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. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird daher alleine auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ verwiesen, der dieser Flächennutzungsplanänderungsbegründung als Anhang beigefügt ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP 2023; blau umrandet: Gemeinde Aresing	5
Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte Regionalplan 10 Ingolstadt (2022); blau umrandet: Gemeinde Aresing.....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing, Geltungsbereich der 12. Änderung schwarz gestrichelt	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing.....	10
--	----