

Gemeinde Aresing
BP „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
20.11.2024 - 23.12.2024

A) Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

Nr.	Behörde
04	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt
05	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
06	Gemeinde Waidhofen
07	Stadt Schrobenhausen
08	Gemeinde Gachenbach
09	Gemeinde Gerolsbach
12	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
13	Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe
14	Deutsche Telekom AG
20	Kreisheimatpfleger
21	Kreisbrandrat

B) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt:

Nr.	Behörde
10	Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen: Gesundheitsamt
15	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

C) Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
01	LRA Neuburg-Schrobenhausen 16.12.2024 ▪ Bauamt	(...) die beiliegenden Schreiben der einzelnen Sachgebiete sind Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamtes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Grundsätzlich sind sie als Hilfestellung für die von der Gemeinde vorzunehmende Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB anzusehen. Zu den einzelnen Schreiben wird folgendes ergänzt: Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans »Nördlicher Ortseingang Aresing - Gebiet westlich der Weilach, beidseits der ST 2050 und der Altenfurter Straße. Es handelt sich daher um eine Änderung bzw. Teilaufhebung dieses Bebauungsplans. Um der Anstoßfunktion der Auslegung gerecht zu werden, sollte dies auch aus dem Titel und der Bekanntmachung der Auslegung hervorgehen.	<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Der BP „Nördlicher Ortseingang Aresing“ wird nicht teilaufgehoben. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Teilfläche des einfachen Bebauungsplans überplant. Zukünftig gelten für diesen Teilbereich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.</p>
		Zudem sollte auch auf dem Planentwurf darauf hingewiesen werden, dass der beabsichtigte Bebauungsplan den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt.	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Informationen. Das Planblatt wird ergänzt.</p>
		Festsetzungen durch Planzeichen: Baugrenzen: Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen ist zu vermaßen.	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Die Bemaßung der Baugrenzen wird in der Planzeichnung ergänzt.</p>
		Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten: Als Ortsrandeingrünung an der Süd- und Westseite des Gebäudes sollte der vorgesehene Pflanzstreifen mind. 5 m breit sein, um den erforderlichen Pflanzabstand zu dem Feldweg	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Die Grundstücksflächen werden erweitert. In Richtung Westen und Süden wird damit die Anlage eines, mit Ausnahmen, 5 m breiten</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		und den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten und dennoch freiwachsende Bäume und Hecken realisieren zu können.	Pflanzstreifens zur Ortsrandeingrünung ermöglicht. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst
		Festsetzungen durch Text: Zu 1.2: Grundsätzlich kann die Gemeinde Aresing einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1200 m ² planen. Die Obergrenze ist dabei durch das LEP Bayern entsprechend festgelegt. Entsprechend der gefestigten Rechtsprechung sind dabei auch die Flächen von Backshops im Zugangsbereich der Verkaufsfläche zuzurechnen. Hierbei sind sowohl die Flächen der Warenauslage, als auch die Flächen die von Kunden vor der Warenauslage betreten werden können mitzurechnen. Die Gemeinde plant nun scheinbar die ebenfalls von den Kunden genutzten Verzehr- und Cafeflächen nicht in die Verkaufsfläche einzurechnen. Dies ist fraglich, vor allem dann wenn die Flächen nicht räumlich von den Verkaufsflächen getrennt sind, sondern in diesen verschmolzen sind. Hier sollte nochmals genau geprüft werden, ob dies rechtlich möglich ist. Derzeit bestehen hieran Zweifel, so dass wir der Gemeinde empfehlen, die Verzehr- und Cafeflächen mit in die Verkaufsflächenberechnung aufzunehmen.	Der Einwendung wird entsprochen. Die Verkaufsfläche für Verbrauchermärkte wird einschl. Backshop, sowie Café- und Verzehrflächen auf 1.200 m ² begrenzt.
		Zu 4.5: Die maximal zulässige Größen der Werbeanlagen sowohl an den Gebäuden als auch bei den Pylonen sollte geregelt werden. Werbeanlagen überhalb der Traufe oder auf dem Dach sollten ausgeschlossen werden. Zudem sollte nochmal abgeklärt werden ob der Werbepylon in der Anbauverbotszone errichtet werden kann.	Der Einwendung wird entsprochen. Festsetzungen zu Werbeanlagen werden in der Planzeichnung ergänzt. Das Staatliche Bauamt ist am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird gesondert behandelt (s.u. lfd. Nr. 21).
		Zu 6.: Stützmauern an den Grundstücksgrenzen und zukünftigen Ortsrändern sind auszuschließen. Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen abzuböschten.	Der Einwendung wird teilweise entsprochen. Grundsätzlich wird festgesetzt, dass das Gelände zu den Grundstücksgrenzen abzuböschten ist. Entsprechend der geplanten Nutzung wird eine Nivellierung des Grundstücks erforderlich. Dafür wird unter Umständen an manchen Grundstücksgrenzen die Nutzung von Winkelstützelementen mit geringen Höhen (max. 0,5 m) erforderlich, auch um Ausschwemmungen bei zu steilen Böschungen bis zum Endbewuchs zu vermeiden.

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		Sonstiges: Die XY Angaben in den Festsetzungen sind im weiteren Verlauf durch entsprechende Höhenangaben zu ersetzen.	Der Einwendung wird entsprochen. Die Planzeichnung, wie auch die Begründung werden entsprechend ergänzt. <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landkreisbetriebe 	zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan nehmen die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung. Hinsichtlich der Abfallentsorgung sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Ausführungen enthalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch für Einrichtungen aus anderen Herkunftsbereichen, jenseits der privaten Haushaltungen, Anschlusspflicht an die Restmüllentsorgung des Landkreises gegeben ist. Gem. § 15 (2) der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen ist eine Restmüllkapazität grundsätzlich mit 3 Litern pro Woche, pro Beschäftigten, festgelegt. Die Bereitstellung hat an der öffentlichen Erschließungsstraße zu erfolgen, so dass das Betreten des Grundstücks hierfür nicht notwendig ist.	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Sie findet Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung. Es wird ein Hinweis auf das Planblatt aufgenommen, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen sind. <p style="text-align: right;">Abstimmung: 14 : 0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsplanung 	(...) die o. g. Bebauungsaufstellung der Gemeinde Aresing in der Fassung vom 11.11.2024 liegt der Ortsplanung zur Stellungnahme vor. Im parallel zu diesem Verfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde aus ortsplanerischer Sicht angeregt, einen Standort im Süden von Aresing vorzusehen, der sich auch städtebauliche deutlich harmonischer in die Umgebung der Gewerbegebiete einfügt.	Der Einwendung wird nicht entsprochen. Grundsätzlich sind Gemeinden bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel an die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms gebunden. Dabei sind die Ziele 5.3.1 (Lage der Gemeinde), 5.3.2 (Lage innerhalb der Gemeinde) und 5.3.3 (Verkaufsflächen) im Besonderen zu berücksichtigen. Ziel 5.3.2 bestimmt dabei die zulässige Lage innerhalb der Gemeinde. So haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Die freien Flächen im Gewerbegebiet im Süden Aresings kommen aufgrund ihrer Lage (abge-

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
			<p>setzt, ohne angrenzenden Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel in Betracht.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Neubauten entsprechend dem Flächensparziel ein bestehendes innerörtlich Potential auszuschöpfen. Im vorliegenden Fall sind keine ausreichend großen Innenentwicklungspotentiale gegeben, die auch aufgrund ihrer Lage für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt in Betracht kommen. Insbesondere der durch eine solche Nutzung hervorgerufene Verkehr und Lärm, ist nicht durch das untergeordnete Straßennetz zu führen.</p> <p>Ausreichend große Flächen entlang der Verkehrshauptachsen stehen im Bereich des Hauptortes nicht zur Verfügung.</p>
		<p>Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem beabsichtigten planerischen Konzept zur Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels in Aresing. Einverständnis besteht mit der Gestaltung des beabsichtigten Baukörpers mit Flach- oder Pultdach bis 15° Dachneigung und einer Gebäudehöhe bis zu 8 Meter.</p> <p>Nicht geregelt ist hingegen die Farbgestaltung der Dacheindeckung und der Fassaden. Um zu verhindern, dass abstrakte Dachfarben zur Ausführung kommen, wird empfohlen, die in Aresing und im Landkreis üblichen roten, naturroten, rotbraunen, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Dachfarben festzusetzen. Als Fassadenfarbe wird empfohlen, dezente Fassadenfarben festzusetzen und grelle Farben auszuschließen.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen.</p> <p>Es erfolgt eine Ergänzung der Dach- und Fassadengestaltung in der Planzeichnung sowie in der Begründung.</p>
		<p>Angeregt wird auch die Gestaltung von Photovoltaikmodulen auf der Dachfläche. Neben der Gestaltung von Gebäuden sollte auch auf eine gute Gestaltung der Anordnung der Module auf den Dachflächen gelegt werden. Aufgeständerte Module, die weit einsehbar sind und unachtsam installierte Module wirken sehr störend und beeinträchtigen das Gebäude und das Ortsbild. Besonders zueinander versetzte und um Dachaufbauten herum sowie in Treppenform montierte Module wirken sehr auffällig und unruhig. Aufgeständerte Module sollten bei Flachdächern nur möglich sein, wenn diese hinter einer Attika verdeckt errichtet werden</p>	<p>Der Einwendung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aufgeständerte PV-Module sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der geplanten Dachausbildung als Pultdach mit Attika in Richtung Parkplatz sowie der umfassenden Begründung ist eine Einsehbarkeit der Module auch mit Aufständigung nur begrenzt möglich. Es wird jedoch festgesetzt, dass die PV-Module in gleichmäßigen Reihen angelegt und mind. 1,5 m von den Außenwänden zurückversetzt angebracht werden müssen.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>können und vom Straßen- und Landschaftsraum aus nicht sichtbar sind. Bei geeigneten Dächern sollten Photovoltaikmodule ausschließlich in der gleichen Dachneigung wie das darunterliegende Dach zugelassen werden und ausschließlich in symmetrisch angeordneten rechteckigen Flächen mit z. B. gleichmäßigen Abständen zu den Dachkanten möglich sein.</p>	
		<p>Nicht geregelt sind die Größen der Werbeanlagen. Sowohl für die Fassadenwerbung als auch für den Werbepylon, auch Fahnenmasten falls vorgesehen, sind entsprechende Maße und Standorte festzusetzen. Werbeanlagen oberhalb des Gebäudes sind auszuschließen.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Festsetzungen zu Werbeanlagen werden in der Planzeichnung ergänzt.</p>
		<p>Neben der umgebenden Eingrünung der Planfläche sind auch begrünte Bereiche mit Pflanzungen und Bäumen zwischen den Parkflächen vorzusehen. Das fördert das Kleinklima und verbessert das Erlebnis- und Arbeitsklima in positiver und nachhaltiger Weise. Darüber hinaus werden den zukünftigen Nutzern, insbesondere in den heißen Sommermonaten schattige Parkmöglichkeiten geboten und der Eindruck einer trostlosen versiegelten Fläche kann damit entgegengewirkt werden.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Neben der umrandenden Eingrünung werden auch Pflanzmaßnahmen zwischen den Parkflächen festgesetzt.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturschutz 	<p>1. Die Flächeninanspruchnahme stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Maß und Art des Ausgleichs sind laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) zu ermitteln. Die Bewertung des Eingriffs und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans,</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzfachliche Bilanzierung wird gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erarbeitet.</p>
		<p>2. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und einer Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist zur abschließenden Stellungnahme zu vervollständigen.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht entsprochen. Der vollständige Umweltbericht mit Bestandserfassung und Bewertung bei Durchführung der Planung liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Anhand der Stellungnahme geht nicht hervor, was zu ergänzen ist. Der Umweltbericht wird im folgenden Verfahrensschritt der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt. Die Inhalte sind jedoch aufgrund der annähernden Flächengleichheit identisch.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>3. Insbesondere bezüglich des Vorkommens von feldbrütenden Vogelarten ist eine einzelne Ortseinsicht nicht belastbar. Auf „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Hrsg. Südbeck et al.) ist verwiesen. Die für die Feldlerche dargestellten Radien zur Eingriffsermittlung entstammen aus einem Leitfaden für CEF-Maßnahmen im Rahmen eines Ausgleichs und sind nicht heranzuziehen. Die als Ausschlusskriterium für die Feldlerche herangezogene Habitateignung für die Haubenlerche ist gegeben; wiederum ist auf eine nicht belastbare Kartierung verwiesen. Gegebenenfalls lässt sich über ein worst-case-Szenario mit 50-m-Radien der Habitatverlust und die veränderte Kulissenwirkung ausgleichen.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung auf den Planungsflächen durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Vogelarten gefunden werden. Der Untersuchungsbericht wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p>
		<p>4. Ein Bezug zu den im Umweltbericht genannten Fachplanungen „Rodungsinseln im Fichtelgebirge“ oder zu den „Gröbernen Sanden“ konnte nicht festgestellt werden. Das Vorhabensgebiet liegt in der Nähe des betrachteten Weilachtals samt seinen Biotop- und -Verbundstrukturen sowie eines Karpenteichs. Es wird die Prüfung angeregt, inwiefern die geplanten Versickerungsmulden als Trittsteinlebensraum für Amphibien, Libellen etc. dienen respektive ertüchtigt werden können, zumal einerseits erreichbare Winterquartiere in den nahegelegenen Waldungen vorliegen als auch geeignete Querungshilfen für Amphibien im Zuge der straßenbaulichen Maßnahmen zur Herstellung der Zufahrten und Zugänge umgesetzt werden können.</p>	<p>Der Einwendung wird teilweise entsprochen. Innerhalb der nördlichen Grünfläche wird eine naturnahe Versickerungsfläche angelegt.</p>
		<p>5. Die im Umweltbericht unter B.2.6 „Schutzgut Landschaft“ beschriebene „ausgeprägte“ Ortsrandeingrünung entlang des Wohngebietes entlang der St2050 kann nicht festgestellt und nicht als Beispiel für eine Eingrünung nach heutigem Stand herangezogen werden. Unbedacht dessen sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild durch eine ausreichende Ortsrandbegrünung zu minimieren. Eine Fassadenbegrünung am Baukörper ist hierzu nicht ausreichend und erfahrungsgemäß nicht dauerhaft funktionabel. Es sind nicht nur direkt entlang des Baukörpers des Einzelhandelsmarktes mindestens Bäume 3. Ordnung zu pflanzen, die Eingrünung hat das Bauvorhaben in seiner Sölche und Gänze zur Landschaft (nach Norden, Westen und Süden) einzugrünen. Entsprechend ist bei einem ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen als auch der Fassade ein Pflanzstreifen von mindestens 7,0 m herzustellen.</p>	<p>Der Einwendung wird teilweise entsprochen. Es wird eine landschaftsbildverträgliche Eingrünung geplant, mit einem ausreichend großen Pflanzstreifen von mind. 5,0 m. Dies wird als ausreichend erachtet, um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden. Insbesondere, da das Plangebiet und seine Umgebung für die Erholungsnutzung nur eine untergeordnete Rolle spielen, und derzeit auch in der näheren Umgebung keine Ortsrandeingrünung vorhanden ist. Insofern wird eine Verbesserung der Situation durch die geplante Ortsrandeingrünung erreicht.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		6. Für die ebenda (B.2.6) beschriebene „Dorflinde“ wird darauf hingewiesen, dass dieser Baum ein per Naturdenkmalverordnung geschützter Ahorn ist. Unbedacht seiner vorhandenen Habitatstrukturen und dem damit einhergehenden Artenschutz, des allgemein geltenden Baumschutzes gemäß DIN 18920 und den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (FGSV) ist es somit insbesondere verboten, im Wurzelbereich (=Kronentraufe plus mind. 1,5 m) „Bodenbestandteile abzubauen, Abgrabungen, Aufschüttung... vorzunehmen“ und „Wege aller Art oder Leitungstrassen neu anzulegen oder vorhandene wesentlich zu verändern bzw. zu erweitern“. Dies gilt bei der Planung z. B. hinsichtlich der Zufahrt entsprechend zu berücksichtigen. Es wird auf die „Verordnung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen über den Schutz von Einzelschöpfungen der Natur im Bereich der Gemeinde Aresing, Landkreis Neuburg- Schrobenhausen als Naturdenkmäler vom 01.06.2022“ verwiesen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird aufgenommen, dass es sich um einen Ahorn handelt, der als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Bei der Planung der Zufahrt wird die DIN 18920 und die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ berücksichtigt.
		7. Sollten im Vorhabensbereich zu pflanzende Bäume dem Eingriffsausgleich dienen, so sind die Baumquartiere mindestens nach der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und Teil 2 auszuführen, um die dauerhafte Sicherung des berechneten Ausgleichs zu gewährleisten. Die DIN 18916 ist in jedem Fall einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baumpflanzungen im Vorhabensbereich werden nicht für den Eingriffsausgleich berücksichtigt.
		8. Es sind ausschließlich einheimische Gehölze aus regionaler Herkunft (gebietseigen) in einwandfreier Qualität zu verwenden. Ein entsprechender Herkunftsnachweis ist zu führen. Entsprechend der Lage des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen ist die Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen. Für die Auswahl der Pflanzen ist die entsprechende Pflanzliste der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege bindend.	Der Einwendung wird entsprochen. Die Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich werden im weiteren Verfahrensschritt ergänzt. Die Herkunftsregion 9 wird berücksichtigt.
		9. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei der Verwendung von großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen sind wirksame Maßnahmen gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu ergreifen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf das Planblatt wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Verwendung von großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen ist. Hierfür wurde auch in der saP eine Vermeidungsmaßnahme formuliert.

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		10. Zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren ist unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Der „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz kann dabei herangezogen werden. Fledermäuse sind im Ortsgebiet und Umgriff ansässig, insbesondere das Graue Mausohr.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf das Planblatt wird ein Hinweis aufgenommen, dass der Leitfaden „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu berücksichtigen ist. Hierfür wurde auch in der saP eine Vermeidungsmaßnahme formuliert.
		11. Einfriedungen sind sockellos und für Kleintiere durchgängig zu gestalten. Es ist ein Abstand der Einfriedung zum Boden von mind. 15 cm einzuhalten. Die Einfriedung soll sich in die Landschaft eingliedern. Das Material (Holz, Maschendraht etc.), die Farbe und Höhe sind vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Der Einwendung wird gefolgt. Festsetzungen zur Gestaltung von Einzäunungen werden auf dem Planblatt ergänzt.
		Weiterhin wird auf übergeordnete Planungsinstrumente eingegangen, deren Grundsätze und Ziele das Büro TB Markert PartG mbH in den Begründungen teilweise ebenfalls anführt: <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023): <ul style="list-style-type: none"> o 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: <p>„...von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen...“</p> • Regionalplan der Region 10: <ul style="list-style-type: none"> o 7.1.2.2 „Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wiederhergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden...“ Insbesondere auf Grundlage des § 15 BNatSchG Abs. 1 „Verursacherpflichten“ würden diese Vorgaben das gesetzliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen einer Alternativenprüfung erfüllen. Geeignet wäre in diesem Sinne die Prüfung der Machbarkeit, den im gewachsenen Ortskern vorhandenen Einzelhandel nach dessen Geschäftsaufgabe anderweitig fortzuführen und bedarfsweise weiter zu entwickeln.	Der Einwendung wird nicht entsprochen. Grundsätzlich sind Gemeinden bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel an die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms gebunden. Dabei sind die Ziele 5.3.1 (Lage der Gemeinde), 5.3.2 (Lage innerhalb der Gemeinde) und 5.3.3 (Verkaufsflächen) im Besonderen zu berücksichtigen. Ziel 5.3.2 bestimmt dabei die zulässige Lage innerhalb der Gemeinde. So haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Die freien Flächen im Gewerbegebiet im Süden Aresings kommen aufgrund ihrer Lage (abgesetzt, ohne angrenzenden Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel in Betracht. Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Neubauten entsprechend dem Flächensparziel ein bestehendes innerörtlich Potential auszus schöpfen. Im vorliegenden Fall sind keine ausreichend großen Innenentwicklungspotentiale gegeben, die auch aufgrund ihrer Lage

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
			für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt in Betracht kommen. Insbesondere der durch eine solche Nutzung hervorgerufene Verkehr und Lärm, ist nicht durch das untergeordnete Straßennetz zu führen. Ausreichend große Flächen entlang der Verkehrshauptachsen stehen im Bereich des Hauptortes nicht zur Verfügung.
		<p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine extensive Dachbegrünung auf Gebäuden und Nebengebäuden wirkt vermindern und verzögernd auf den Abfluss von Niederschlägen, durch Evapotranspiration mikroklimatisch günstig, liefert Nahrung für diverse Insekten und somit für insektivore Artengruppen. Einhergehen würde somit auch eine Verbesserung des erwähnten suboptimalen Nahrungsangebotes im Bestand. 	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Dachbegrünung wird nicht verpflichtend vorgesehen, ist jedoch im Rahmen der Festsetzungen möglich und durch einen Projektentwickler umsetzbar.</p>
		<p>Es wird angeregt, insbesondere für die betrachteten Nahrungsgäste (Luftinsektenjäger) sowie für Fledermäuse entsprechende Nistkästen in den Fassaden anzubringen, da die geplante Hecke maximal ubiquären Gebüschbrütern dienlich sein kann.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme erfolgt mit Vervollständigung der eingereichten Unterlagen im Rahmen des Verfahrens.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Anbringung von Nistkästen wird nicht verpflichtend vorgesehen, ist jedoch im Rahmen der Festsetzungen möglich und durch einen Projektentwickler umsetzbar.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartenkultur- und Landespflege 	<p>Von Seiten der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege besteht mit dem Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord" der Gemeinde Aresing in der Fassung vom 11.11.2024 grundsätzlich Einverständnis. Die vorliegende Fassung ist jedoch in Hinblick auf die Grünordnung noch erheblich nachzubessern und anzupassen:</p> <p><u>zur Planzeichnung - Ortsrandeingrünung:</u> Um eine fachlich qualifizierte und ausreichende Ortsrandeingrünung sicherzustellen, ist die Breite der Ortsrandeingrünung auf mind. 7 m zu verbreitern und das Baufenster entsprechend nach Osten zu verschieben. Diese Mindestbreite ergibt sich aus dem Mindestpflanzabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zzgl. 3 m für eine art-</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Bei der geplanten Grünfläche im Norden handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfläche, weshalb hier auch keine Verpflichtungen für Anpflanzungen bestehen. Die Fläche war als Gestaltungsmaßnahme mit Kraut- und Blühpflanzen vorgesehen.</p> <p>Dem Einwand wird zum Teil gefolgt. Die Planung wird soweit möglich angepasst. Allerdings steht die Verschiebung des Baukörpers im Konflikt mit den Anforderungen an Stellplätze, Verkehrsflächen und die Betriebsorganisation. Der Baukörper wird so weit wie möglich verschoben, sodass im Süden, Osten und Westen 5 m und im Norden 9 m Platz für Bepflanzungen</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>gerechte Kronenentwicklung von hier zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern. Entsprechend den Standards im Landkreis ist hier mind. ein Baum alle 10 bis 15 m in der Planzeichnung als zu pflanzen festzusetzen.</p> <p>Weiter sind Strauchsignaturen für eine mind. zweireihig versetzte freiwachsende Strauchhecke zu ergänzen. Um die Breite der Eingrünungen eindeutig festzulegen, sind in der Planzeichnung die Breiten der Randeingrünungen mit Maßketten anzugeben. Auch für den nördlichen privaten Grünbereich sind Bäume und Sträucher zur Ortsrandeingrünung planlich festzusetzen.</p>	<p>sind. Die Breite der Eingrünung ist auf dem Planblatt eindeutig mit Maßketten dargestellt.</p> <p>Im Osten muss gemäß Art. 50 BayAGBGB kein Grenzabstand zur öffentlichen Straße eingehalten werden.</p> <p>Im Süden und Westen, wo nur 5 m Platz sind, werden Stein- und Kernobstbäume gepflanzt. Gemäß Art. 50 Abs. 2 gilt hierbei kein Grenzabstand. Deshalb wird eine Pflanzbreite von 5 m als ausreichend betrachtet.</p>
		<p><u>zur Planzeichnung - Straßenraumdurchgrünung:</u></p> <p>Für die Ein- und Durchgrünung der Straßenräume sind entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze mind. 5 m breite Pflanzstreifen vorzusehen und auch hier mind. ein Baum alle 10 bis 15 m in der Planzeichnung als zu pflanzen einzuzeichnen.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen.</p> <p>Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind 5 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Die anzupflanzenden Gehölze werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen gesichert.</p>
		<p><u>zur Planzeichnung - Stellplatzeingrünung:</u></p> <p>Entsprechend der Begründung mit Umweltbericht, Seite 20 A.6.1, sollen Stellplatzflächen mit Gehölzpflanzungen überstellt werden. Generell gilt außerdem die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aresing, wonach Stellplatzanlagen nach mind. 5 Stellplätzen nebeneinander durch einen Grünstreifen mit einem Laubbaum (1. oder 2. Wuchsordnung) zu untergliedern sind. Demnach ist in der Planzeichnung nach jedem 5. Stellplatz ein Baum planlich festzusetzen.</p> <p>Für Baumstandorte im Bereich der Stellplätze ist mindestens eine Stellplatzbreite (mind. 2,50 m x 5,00 m) als offene Baumscheibe vorzusehen, um dem Baum ausreichend Wurzelraum, Wasser und Nährstoffe für eine artgerechte Entwicklung geben zu können. Nur gesunde, gut entwickelte Bäume können auf Dauer ihre immens wichtige Funktion zur Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels leisten. Sie vermindern Temperaturschwankungen und Hitzebelastung im Sommer, erhöhen die relative Luftfeuchtigkeit und absorbieren Strahlung, reduzieren CO2 und produzieren Sauerstoff, filtern Lärm, binden Feinstaub und schützen vor unkontrolliertem Regenwasserabfluss. Dies ist entsprechend der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen.</p> <p>Eine Überstellung der Stellplatzflächen mit Baumpflanzungen ist vorgesehen. Eine entsprechende grünordnerische Festsetzung wird aufgenommen. Die Pflanzqualität wird in den Pflanzlisten mit aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p><u>zur Planzeichnung - Versickerungsanlagen:</u> Entsprechend der Angaben im Umweltbericht sind in der Planzeichnung noch Versickerungsanlagen zur Muldenversickerung mit einzuzeichnen.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Die Planzeichnung wird um ein Sickerbecken in der nördlichen Grünfläche ergänzt.</p>
		<p><u>zu Textlichen Festsetzungen - 6. Geländeänderungen:</u> Mit dem Bauantrag ist ein Höhenplan vorzulegen, in dem die genaue Höhenlage der Gebäude, das bisherige und das zukünftige Gelände sowie die anliegende Erschließungsstraße dargestellt sind. Die Höhenangaben sind auf NN-Höhen zu beziehen. Stützmauern an rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Außenbereich hin sind unzulässig. Hier ist das Höhenniveau durch Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:2 an das natürlich anschließende Gelände anzupassen.</p>	<p>Der Einwendung wird teilweise entsprochen. Grundsätzlich wird festgesetzt, dass das Gelände zu den Grundstücksgrenzen abzuböschern ist. Entsprechend der geplanten Nutzung wird eine Nivellierung des Grundstücks erforderlich. Dafür wird unter Umständen an manchen Grundstücksgrenzen die Nutzung von Winkelstützelementen mit geringen Höhen (max. 0,5 m) erforderlich. Auch um Ausschwemmungen bei zu steilen Böschungen bis zum Endbewuchs zu vermeiden.</p>
		<p><u>zu Textlichen Festsetzungen -7. Wasserhaushalt:</u> Hier fehlen noch detaillierte Angaben zur Versickerung des Niederschlagswassers. Diese sind im weiteren Verfahren zu ergänzen. Entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aresing ist für die Stellplatzflächen eine eigene Entwässerung vorzusehen. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Stellplätzen und über angrenzende Grünflächen zu versickern. Für die Befestigung der Stellplätze sind dabei ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zu verwenden.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Zwischenzeitlich wurden Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Eine direkte Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse zunächst nicht möglich. Der Untersuchungsbericht wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Planzeichnung wird um ein Sickerbecken in der nördlichen Grünfläche ergänzt</p>
		<p><u>zu Textlichen Festsetzungen - Einfriedungen:</u> Weder in der Planzeichnung noch in den Festsetzungen sind bisher Angaben zu Einfriedungen zu finden: Einfriedungen sind in offener, transparenter Bauweise, ohne durchgehenden Sockel, mit Punktfundamenten und einem Abstand zwischen UK Zaun und OK Geländeoberfläche von mind. 10 bis 15 cm auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Die Einfriedung darf zum Außenbereich hin max. 1,20 m hoch sein und ist nur entlang der Innenseite der Ortsrandeingrünung zulässig. Stützmauern und Gabionenzäune sind generell unzulässig.</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Festsetzungen zur Gestaltung von Einzäunungen werden auf dem Planblatt ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p><u>zu Textlichen Festsetzungen - 8. Grünordnung:</u> Für eine fachgerechte Ein- und Durchgrünung sind hier folgende Festsetzungen mit aufzunehmen: Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene und abgängige Pflanzen sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Je festgesetztem Planzeichen "Baum zu pflanzen" ist ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen, Bäume zur Ortsrandeingrünung entsprechend Pflanzliste 1 und Bäume zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung entsprechend Pflanzliste 2.</p> <p>Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist zudem ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 bzw. 2 zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume für Ortsrandeingrünung, Stellplätze und Straßenraumdurchgrünung sind hierauf anrechenbar. Für Bäume ist entsprechend FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen" eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit einer Fläche von mind. 24 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m zu erstellen. Dabei ist im Bereich der Stellplätze mindestens eine Stellplatzbreite (mind. 2,50 m x 5,00 m) als offene Baumscheibe vorzusehen. Zur Wurzelraumerweiterung unter nebenliegenden Belags- und Verkehrsflächen ist der Einbau von Vegetationstragschichten vorzusehen.</p> <p>In der Planzeichnung als Ortsrandeingrünung festgesetzte Flächen sind neben der Bepflanzung mit Bäumen auf mind. 60 % der Länge mit einer zweireihig versetzten freiwachsenden Strauchhecke, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, heimische gebietseigene Sträucher entsprechend Pflanzliste 3, zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und mit gebietseigenem, standortgerechten Saatgut einzusäen.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt: Es wird eine Festsetzung mit aufgenommen, zur Pflicht eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplan. Festsetzungen zum Baumanzahl und zur Ausgestaltung der Grünflächen werden noch aufgenommen</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt.</p>
		<p><u>zu Textlichen Festsetzungen - 8. Grünordnung - Pflanzlisten:</u> Für Bäume und Sträucher sind in den Festsetzungen geeignete Pflanzlisten mit anzugeben. Die Artenliste aus den Hinweisen, Punkt 3, ist dafür zu streichen:</p> <p>Pflanzliste 1 - Bäume zur Ortsrandeingrünung Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm, gebietseigen</p>	<p>Der Einwendung wird entsprochen. Das Planblatt wird um die angeregte Pflanzliste ergänzt.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 14 : 0</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Acer campestre - Feld-Ahorn Acer platanoides - Spitz-Ahorn • Betula pendula - Sand-Birke • Carpinus betulus - Hainbuche • Juglans regia- Walnuss • Pinus sylvestris - Sand-Föhre • Prunus avium - Vogel-Kirsche • Prunus padus -Trauben-Kirsche • Quercus petraea - Trauben-Eiche • Quercus robur - Stiel-Eiche • Sorbus aria - Mehlbeere • Sorbus aucuparia - Eberesche • Tilia cordata - Winter-Linde <p>Pflanzliste 2 - Baume zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk' • Ainus x spaethii - Purpur-Erle • Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne • Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche • Corylus colurna - Türkische Baumhasel • Gleditsia triacanthos 'Skyline' - Gleditschie 'Skyline' • Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon' • Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche • Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche • Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt' • Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica' • Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere 'Brouwers' • Tilia cordata 'Greenspire' - Winter-Linde 'Greenspire' • Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho' • Tilia tomentosa 'Szeleste' - Ungarische Silber-Linde <p>Pflanzliste 3 - Sträucher zur Ortsrandeingrünung Mindestpflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, 60-100 cm, gebietseigen</p>	

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne • Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze • Cornus mas - Kornelkirsche • Cornus sanguinea - Roter Hartriegel • Corylus avellana - Haselnuss • Crataegus monogyna - Weißdorn • Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen • Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster • Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche • Prunus spinosa - Gemeine Schlehe • Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn • Rhamnus frangula - Gemeiner Faulbaum • Rosa canina - Hunds-Rose • Rosa rubiginosa - Wein-Rose • Salix caprea - Sal-Weide • Sambucus nigra - Schwarzer Holunder • Viburnum lantana - Wolliger Schneeball • Viburnum opulus - Wasser-Schneeball <p>Pflanzenliste 4 - Sträucher zur Straßenraum- und Stellplatzeingrünung Mindestpflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, 60-100 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne • Cornus alba 'Sibirica' - Hartriegel 'Sibirica' • Deutzia x magnifica - Hoher Maiblumenstrauch • Kolkwitzia amabilis - Perlmutterstrauch • Philadelphus coronarius - Europäischer Pfeifenstrauch • Physocarpus opulifolius - Blasenspiere • Staphylea pinnata - Pimpernuss • Rosa multiflora - Vielblütige Rose • Spiraea x vanhouttei - Pracht-Spiere • Spiraea x cinerea 'Grefsheim' - Rispen-Spiere 'Grefsheim' • Viburnum 'Pragense' - Prager Schneeball • zzgl. Sträucher als Pflanzenliste 3 	

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionschutz 	<p>In der Begründung des Vorentwurfs vom 11.11.2024 zum BP „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ wird bereits erwähnt, dass im weiteren Verfahrensverlauf eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. Diese sollte die Auswirkungen des Parkplatzlärms auf die Wohngebäude der Flurnummern 293/47-50 sowie 253/4 betrachten. Zu betrachten sind auch An- und Ablieferungen außerhalb der regulären Öffnungszeiten des geplanten Einzelhandels.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechend dem mittlerweile vorliegenden Schallschutzgutachten zusätzliche Festsetzungen aufgenommen.</p> <p style="text-align: center;">Abstimmung: 14 : 0</p>
02	Reg. von OBB 09.12.2024	<p>(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p>Vorhaben Die Gemeinde Aresing beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an das bestehende Siedlungsgebiet des Hauptorts Aresing an und soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Planstandort liegt am nordwestlichen Ortsausgang der Gemeinde Aresing direkt an der Bauernstraße, welche in die Staatsstraße ST 2050 mündet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 910, 911, 911/1, 911/4, 1564/13 und 1564/64. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha. Die Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha und liegt im südöstlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nummer 911. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren erfolgt, soll die Fläche zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.</p> <p>Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes einschließlich Backshop mit bis zu 1.200 m² zzgl. Cafe-/ Verzehrfächen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt werden. Des Weiteren ist eine Einzelhandelseinheit mit bis zu 300 m² Verkaufsfläche geplant.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z): Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig: Für Betriebe bis 1200 qm Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des</p>	<p>Der Einwendung wird gefolgt. Die Verkaufsfläche für Verbrauchermärkte wird einschl. Backshop, sowie Café- und Verzehrfächen auf 1.200 m² begrenzt.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; [...] unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...].</p> <p>LEP 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]</p> <p>Regionalplan der Region 10 (RP 10) 3.4.4 (Z): Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.</p> <p>RP 5.3.2 (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.</p> <p>RP 10 5.3.2.1 (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.</p> <p>RP 10 5.3.3 (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.</p> <p>Landesplanerische Bewertung Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.</p> <p>Laut den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ sind neben dem Lebensmittelmarkt inklusive Backshop von 1.200 m² zusätzlich Café- und Verzehrflächen geplant. Außerdem geplant ist eine nicht weiter beschriebene Einzelhandelseinheit mit ca. 300 m² Verkaufsfläche, deren genaue Lage aus den Planunterlagen nicht hervorgeht. Zu der Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes gehört auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich. Die Außenverzehrfläche ist ebenfalls mit zu berücksichtigen (vgl. VGH München, Urteil vom 07.02.2023, 1 N 21.22). Die Gemeinde Aresing hat keine zentralörtliche Funktion, so dass Einzelhandelsbetriebe des Nahversorgungsbedarfs nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig sind.</p>	

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Im Weiteren Verfahren ist die Verkaufsfläche dementsprechend anzupassen, um einen Zielverstoß mit dem LEP-Ziel 5.3.1 zu vermeiden. Die derzeitige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes von 1.200 m² zzgl. Café- und Verzehrflächen (Innen und Außen) steht diesem Ziel aktuell entgegen.</p> <p>Für die zusätzlich geplante Einzelhandelseinheit mit einer Verkaufsfläche von 300 m² sind die Planunterlagen insbesondere hinsichtlich der Sortimente bzw. auch der Verortung im Plangebiet zu ergänzen. Erst nach Vorliegen dieser Informationen ist eine abschließende Bewertung nach dem LEP-Ziel 5.3.1 möglich.</p>	
		<p>Gemäß LEP 5.3.2 (Z) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.</p> <p>Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Aresing. Innerhalb bestehender Baugebiete oder des unbeplanten Innenbereichs sind laut Begründung keine Bauflächen in ausreichender Größe für einen modernen Supermarkt vorhanden. Östlich der Staatsstraße befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet mit z.T. fußläufigem Einzugsbereich. Aus den Planunterlagen geht bisher nicht hervor, inwiefern eine Querung der Staatsstraße für Fußgänger vorgesehen ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in rund 500 m Entfernung südlich des Planstandortes.</p> <p>Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes kann nur dann als städtebaulich integriert eingeordnet werden, sofern im weiteren Verfahren die Fuß- und Wegebeziehungen zur Erreichbarkeit des Planstandortes aus dem östlich der Staatsstraße liegenden Wohngebietes in den zu überarbeitenden Planunterlagen dargelegt werden (vgl. LEP 5.3.2 (Z), RP 10 5.3.3.(Z)).</p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Staatsstraße wurde zwischenzeitlich im Bereich der Zufahrt zum geplanten Markt grundlegend überplant. Zukünftig ist eine Linksabbiegerspur ortsauswärts geplant. Weiterhin wird eine Verkehrsinsel als Rad- und Fußgängerüberquerung und eine Bushaltestelle die Verkehrssituation ergänzen. Die Planzeichnung wird entsprechend hinweislich um eine Fußgängerquerung über die Verkehrsinsel ergänzt.</p>
		<p>Des Weiteren sollte auch die Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr optimiert werden, indem eine Bushaltestelle im näheren Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes geschaffen wird, um somit die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.</p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend hinweislich um eine Bushaltestelle je Fahrtrichtung ergänzt.</p>
		<p>Mit der geplanten Eingrünung in Richtung Norden und Westen mittels Heckenbepflanzung kann dem Ziel 3.4.4 des Regionalplans der Region 10 entsprochen werden. Nördlich des</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>geplanten Lebensmittelmarktes soll ein Spielplatz und daran angrenzend eine private Grünfläche festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt werden. Das Vorhaben ist hinsichtlich der örtlichen Grundversorgung mit Waren grundsätzlich zu begrüßen (vgl. RP 10 5.3.2 (G), RP 10 5.3.2.1 (Z)).</p> <p><u>Ergebnis</u> Derzeit steht die o.g. Planung sowohl dem LEP-Ziel 5.3.1 sowie 5.3.2 entgegen. Die Verkaufsfläche ist im weiteren Verfahren an die max. zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² anzupassen. Die Planunterlagen sind in Bezug auf die zusätzlich geplante Einzelhandelseinheit mit einer Verkaufsfläche von 300 m² insbesondere hinsichtlich der Sortimente sowie der Verortung im Plangebiet zu ergänzen. Darüber hinaus sind hinsichtlich der Einordnung als städtebaulich integriertem Standort die Fuß- und Wegebeziehungen zu erläutern.</p>	<p>Grünordnerische Festsetzungen werden in der Entwurfsfassung ergänzt.</p> <p>Auf die obenstehende Abwägung zu den einzeln aufgeführten Punkten wird verwiesen.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>
03	Regionaler Planungsverband Region 10 10.12.2024	<p>(...) der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:</p> <p>Sachverhalt Die Gemeinde Aresing beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop mit maximal 1200 m² Verkaufsfläche (VK), zuzüglich Café- und Verzehrflächen, sowie eines weiteren Einzelhandelsprojektes mit maximal 300 m² VK zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,1 ha) befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aresing, grenzt an gemischte Baufläche bzw. gegenüber der Staatsstraße an Wohngebiet an und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es soll nun als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden, eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.</p> <p>Bewertung Da im Gemeindegebiet derzeit kein adäquater Nahversorgungsbetrieb vorhanden ist, kann das grundsätzliche Vorhaben der Ansiedlung eines Supermarktes aus regionalplanerischer Sicht (vgl. RP 10 5.3.1 (G), RP 10 5.3.2 (G), RP 10 5.3.2.1 (Z)) begrüßt werden. Die Gemeinde Aresing ist nicht als zentraler Ort festgelegt und somit für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich nicht geeignet. Gem. LEP 5.3.1 Z sind</p>	<p>Die Stellungnahme entspricht in Ihren Inhalten der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern. Auf die Abwägung dazu wird verwiesen.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>jedoch Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.</p> <p>Allerdings sind in den Festsetzungen derzeit über diese Grenze hinaus noch zusätzliche Café- und Verzehrflächen geplant. Da diese nach aktueller Rechtsprechung (vgl. VGH München, Urteil vom 07.02.2023, 1 N 21.22) der zulässigen VK zuzurechnen sind, würde damit die Maximalgrenze von 1200 m² überschritten. Die Planungen müssen dahingehend entsprechend angepasst werden, um keinen Zielkonflikt mit LEP 5.3.1 Z zu erzeugen.</p> <p>Für die weitere geplante Einzelhandelseinheit (max. 300 m² VK) liegen keine Informationen vor.</p> <p>Inwieweit diese mit den Einzelhandelszielen LEP 5.3 in Einklang zu bringen ist, kann erst nach Vorliegen konkreter Aussagen zu Lage und Sortimentsgestaltung bewertet werden. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Der Standort des geplanten Einzelhandelsprojektes kann voraussichtlich nur als städtebaulich integriert gem. LEP 3.2.2 Z bewertet werden, wenn eine geeignete Zuwegung für den fußläufigen Verkehr aus dem östlich gelegenen Wohngebiet nachgewiesen werden kann (vgl. auch RP 10 5.3.3.(Z)). In diesem Zuge sollte auch eine Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV, respektive die Einrichtung einer näher gelegenen Bushaltestelle in den Planungen berücksichtigt werden.</p> <p>Den Planungen kann somit aus Sicht der Regionalplanung nur zugestimmt werden, wenn die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1200 m² für Nahversorgungsbetriebe nicht überschritten wird, der weitere geplante Einzelhandelsbetrieb auch nach Ergänzung konkreter Informationen mit LEP 5.3 (Z) zu vereinbaren ist und ein Nachweis über entsprechende für Fußgänger geeignete Wegebeziehungen erbracht wird.</p>	
11	Amt für Ernährung u. Landwirtschaft 09.12.2024	<p>(...) zu den Planungen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wir mahnen jedoch den lw. Flächenverbrauch von ca. 1,3 ha an. Darüber hinaus werden weitere lw. Flächen infolge des hohe Ausgleichsbedarfes von 24.237 Wertpunkten in Anspruch genommen.</p> <p>Diese Flächen wurden bisher in den Unterlagen nicht benannt. Warum eine private Grünfläche mit ausgewiesen wird, ist nicht erklärt. Der hohe Eingriffsfaktor von 0,8 wurde für die gesamte Planungsfläche herangezogen obwohl auf der privaten Grünfläche keine Gebäude stehen.</p>	Der Einwendung wird teilweise gefolgt. Die Grünfläche wird entsprechend dem heranzuziehenden Leitfaden aus der Ausgleichsbilanzierung herausgenommen.

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Wir verweisen zudem auf den angesprochenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „nördlicher Ortseingang“. Dieser wurde damals erstellt um die charakteristischen landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen zu erhalten und zu sichern. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Es wird nur eine kleine Teilfläche des genannten Bebauungsplans neu überplant, um die Nahversorgung der Gemeinde sicherzustellen. Hinweis zum Schutz des Mutterbodens ist im Plan enthalten Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.</p>
		<p>Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zur Duldung der landwirtschaftlich bedingten Emissionen ist im Plan enthalten Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.</p>
		<p>Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's verstellt sein</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>
16	WWA Ingolstadt 09.01.2025	<p>(...) aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange Stellung.</p> <p><u>1. Wasserversorgung</u> Die Gemeinde Aresing wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt. Die genehmigte Entnahmemenge von 310.000 m³/a wurde in den Jahren 2021, 2022 und 2023 überschritten. Das bestehende Wasserrecht war Ende 2021 ausgelaufen und wurde übergangsweise bis 2023 verlängert. 2022 wurden zwei neue Grundwassermessstellen gebohrt, damit die Neuberechnung des Schutzgebietes verifiziert werden kann. Die Überrechnung des Wasserschutzgebietes dauert noch an; die wasserrechtliche Erlaubnis ist bis zum 31.12.2026 befristet. Die Bedarfsprognose für den zukünftigen Bedarf im Jahr 2044 liegt gemäß den Unterlagen des Ingenieurbüros INGENIO GmbH bei 363.000 m³/a.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er findet Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord" mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht berührt.</p> <p><u>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</u> <u>Bodenschutz</u> Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten. Bei Erdarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben angelehnt an die DIN 19639 zu beachten. Das bedeutet insbesondere, dass der Ober- und Unterboden wenig befahren bzw. nicht unterschiedlich belastet werden soll sowie bei Zwischenlagerung und Wiedereinbau darauf zu achten ist, dass das Schutzgut Boden nicht unnötig versiegelt wird und die natürlichen Bodeneigenschaften erhalten bleiben / wiederhergestellt werden.</p> <p>Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in ihrer jeweils aktuellsten Fassung zwingend zu beachten.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Alttablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.</p> <p>Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie finden Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung. Das Planblatt wird um entsprechende Hinweise ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>ren, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen. ▪ Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. ▪ Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. 	
		<p><u>3. Abwasserbeseitigung</u> Das Abwasser von Aresing wird zur kommunalen Kläranlage der Stadt Schrobenhausen abgeleitet. Die Gemeinde Aresing besitzt vertraglich ein Abwasser-Einleitkontingent von 3.000 Einwohnerwerten. Die vollbiologische Kläranlage von Schrobenhausen (55.500 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Paar, Gew. I. Ordnung) in Schrobenhausen ist vorhanden. Das geplante Baugebiet ist nicht in der Gesamtentwässerungsplanung der Gemeinde Aresing enthalten. Daher sind die Reserven des o.g. Einleitkontingents vor Anschluss an die öffentliche Kanalisation von der Gemeinde Aresing zu überprüfen. Auch wenn ausschließlich Schmutzwasser aus dem Baugebiet abgeleitet wird, sollte überprüft werden, ob hydraulische Verbesserungsmaßnahmen im weiteren Verlauf erforderlich sind. Grundsätzlich ist auch der Zustand (z.B. Schäden, Dichtheit, Hydraulik, Fehlan-</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>schlüsse) des nach-folgenden Kanalsystems in Aresing zu überprüfen. Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden SchadensEinstufung zu optimieren, d.h. zu sanieren, bzw. zu erneuern.</p>	
		<p>3.2 Niederschlagswasser Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum un bebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.</p>	<p>Der Einwendung wird gefolgt. Zwischenzeitlich wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zunächst nicht ausreichend gegeben, um das Niederschlagswasser auf dem Eingriffsgrundstück direkt zu versickern. Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser zurückzuhalten, ggf. vorzureinigen und gedrosselt zu versickern ist. Hierfür wird auf der nördlich angrenzenden Fläche eine Versickerungsfläche angelegt. Eine Einleitung in den kommunalen Kanal ist damit nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p><u>4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser</u> Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zeigt außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich der FINr. 911 eine Geländesenke in der sich bei Starkregen zufließender Oberflächenabfluss sammeln kann. Entlang der Staatsstraße 2050 ist bei Starkregen im Plangebiet nur ein mäßiger Abfluss zu erwarten.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p style="text-align: center;">Abstimmung: 14 : 0</p>
17	Bund Naturschutz 18.12.2024	<p>(...) die Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Schrobenhausen betrachtet die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aresing mit großer Sorge. Insbesondere die vorgesehene 12. Änderung zur Ausweisung eines neuen Baugebiets für einen großflächigen Supermarkt lehnen wir aus folgenden Gründen entschieden ab.</p> <p>1. Flächenverbrauch Die Errichtung eines Supermarkts an der geplanten Stelle würde zu einer weiteren erheblichen Flächenversiegelung führen. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen des Naturschutzes und trägt zur Verschlechterung der Lebensgrundlagen für Mensch und Natur bei. Darüber hinaus halten wir die Dimensionierung des geplanten Supermarkts für überzogen. Ein derart großes Einkaufszentrum mit Cafebetrieb am Ortsrand ist nicht notwendig, um die Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger von Aresing sicherzustellen. Weiterhin spielt für die Bevölkerung von Aresing und Schrobenhausen dieses Gebiet eine wichtige Rolle zur Naherholung. Gleichermaßen dienen die landwirtschaftlichen Flächen von hoher Bodenqualität zur Lebensmittelproduktion und den Erhalt von landwirtschaftlicher Einkommensmöglichkeit. Zitate aus dem Bebauungsplan der Gemeinde vom 11.02.2018</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Im Gegensatz zu anderen Ortseingangsbereichen der Gemeinde Aresing, wie etwa im Bereich des südlichen Ortseingangs, findet sich im vorgenannten Bereich ein klar ablesbarer Siedlungsrand und ein klarer Übergang zwischen den bebauten und den unbebauten landwirtschaftlichen Flächen. Den im Umgriff des Bebauungsplanes gelegenen Flächen und dem restlichen Bereich nordöstlich bzw. nordwestlich des nördlichen Ortseingangs von Aresing kommt wegen seines noch nicht zersiedelten Charakters in mehrfacher Hinsicht eine wichtige städtebauliche Bedeutung und Funktion zu.“ • „Den offenen und weitgehend ebenen Acker- und Grünlandflächen und den eingestreuten Waldflächen kommt eine wichtige Funktion für die Land- und Forstwirtschaft zu.“ • „Auch für die Naherholung der Bevölkerung von Aresing und Schrobenhausen spielen diese Flächen eine wichtige Rolle...“ 	<p>Der Einwendung wird nicht entsprochen. Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Neubauten entsprechend dem Flächensparziel ein bestehendes innerörtlich Potential auszuerschöpfen. Im vorliegenden Fall sind keine ausreichend großen Innenentwicklungspotentiale gegeben, die auch aufgrund ihrer Lage für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt in Betracht kommen. Insbesondere der durch eine solche Nutzung hervorgerufene Verkehr und Lärm, ist nicht durch das untergeordnete Straßennetz zu führen. Ausreichend große Flächen entlang der Verkehrshauptachsen stehen im Bereich des Hauptortes nicht zur Verfügung. Grundsätzlich sind Gemeinden bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel an die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms gebunden. Dabei sind die Ziele 5.3.1 (Lage der Gemeinde), 5.3.2 (Lage innerhalb der Gemeinde) und 5.3.3 (Verkaufsflächen) im Besonderen zu berücksichtigen. Ziel 5.3.2 bestimmt dabei die zulässige Lage innerhalb der Gemeinde. So haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Die freien Flächen im Gewerbegebiet im Süden Aresings kommen aufgrund ihrer Lage (abgesetzt, ohne angrenzenden Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel in Betracht. Die Größe des Marktes ergibt sich aus der wirtschaftlichen Nutzung mit dem bestehenden Warenangebot der Betreiber. Geplant ist eine</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Aus den bisher vorhandenen Unterlagen geht leider nicht hervor, wie es zu dieser gänzlichen Neubewertung der Situation in weniger als fünf Jahren gekommen ist.</p>	<p>zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet. Kleinere Märkte sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zukunftsfähig nutzbar. Diese sind in der Gemeinde nicht vorliegend.</p> <p>Es wird nur eine kleine Teilfläche des genannten Bebauungsplans neu überplant, um die Nahversorgung der Gemeinde sicherzustellen. Dabei soll durch grünordnerische Festsetzungen ein geordneter Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden, um das Ortsbild im Zufahrtbereich zur Gemeinde nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Naherholungssituation kann durch die Nutzung der, im Vergleich zu den angrenzenden Freiflächen, geringen Flächengröße, direkt angrenzend an den Hauptort nicht erkannt werden.</p>
		<p>2. Artenschutz Laut Faunistischer Sonderuntersuchung 2018 befinden sich in diesem Gebiet u.a. einige Brutvorkommen der streng geschützten Vogelarten von Turmfalken, Baumfalken, Sperber sowie Grünspecht und Mäusebussard. Ebenso wurden Vorkommen der als streng und europarechtlich geschützten Reptilienart der Zauneidechse nachgewiesen. Wie das geplante Vorhaben mit den rechtlichen Vorgaben des Artenschutzes vereinbar sein sollen, erschließt sich uns nicht.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß durchgeführter saP wurden aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen eine unmittelbare Betroffenheit für Brutvögel im Geltungsbereich und dessen anlagenbedingten Wirkraum von 100 m ausgeschlossen. Der Untersuchungsbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>3. Grund- und Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass jede versiegelte Fläche Hochwasser- ' Schäden begünstigt und die Beeinflussung des Grundwasserspiegels nach sich zieht. Durch Geländeveränderungen sind nachteilige Auswirkungen bei Starkregenereignissen zu erwarten. In Zeiten von häufigen Starkregenereignissen und Klimawandel muss daher ein Umdenken bei Bauplanungen jeglicher Art stattfinden, schon allein zum Schutz der Bevölkerung und aus Verantwortung für die nachfolgenden Generationen.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die versiegelte Fläche liegt innerhalb der gesetzlich zulässigen Werte, das Entwässerungskonzept berücksichtigt auch Starkregenereignisse. Das 500 m nördlich gelegene Wasserschutzgebiet wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Im Norden, nahe der Gewerbegebietsplanung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Schrobenhausen. Im Plan ist sogar noch die Möglichkeit einer Vergrößerung der Gewerbefläche Richtung Norden vorgesehen, dies ist ebenso strikt abzulehnen.</p>	
		<p>4. Verkehrsanbindung und Infrastruktur Eine zukunftsfähige Verkehrsplanung ist unerlässlich, um die Lebensqualität in Aresing zu erhalten und zu verbessern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fußgänger und Radfahrer: Die Schaffung sicherer und attraktiver Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer ist von zentraler Bedeutung. Ein gut ausgebautes Radwegenetz und verkehrsberuhigte Bereiche im Ortskern fördern die Gesundheit und tragen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei. Bei den Planungen wird eine sichere Zufahrtsmöglichkeit für Radfahrer vermisst, ebenso fehlen Planungen zur sicheren Gestaltung der Zufahrt für den großdimensionierten Parkplatz. Die zu erwartende Verkehrssituation sollte schon im Vorfeld solcher FNP-Änderungen miteingeplant werden. • ÖPNV-Anbindung: Eine verbesserte Anbindung des in Planung befindlichen Einzelhandelsstandorts an den öffentlichen Nahverkehr ist zwingend erforderlich, deshalb wäre es nur richtig, dort auch eine Haltestelle der Linie 9159 zu errichten. 	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Im Rahmen der verkehrlichen Überplanung der Ortseinfahrt wird die Planung angepasst und die Situation für Fußgänger und Radfahrer sowie die Anbindung an den ÖPNV deutlich verbessert. Die Planungen werden hinweislich im Planblatt dargestellt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Umgehungsstraße: Die immer wieder diskutierte Umgehungsstraße an dieser Stelle ist kritisch zu hinterfragen. Bisherige Verkehrsgutachten haben sowohl die Sinnhaftigkeit als auch die Finanzierbarkeit einer solchen Maßnahme in Frage gestellt. Zudem würde eine Umgehungsstraße erhebliche Eingriffe in die wertvolle Landschaft zur Folge haben. 	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Umgehungsstraße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbild und Identität: Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsgebiets bedroht das charakteristische Ortsbild von Aresing. Die im traditionellen Stil erneuerte Hofstelle und die ortsbildprägende Linde sind wichtige Bestandteile des Ortseingangsbereiches und sollten geschützt werden. Eine unkontrollierte Zersiedelung führt zu einem Verlust der Identität und beeinträchtigt die Lebensqualität der Bewohner. Zudem würden die angedachten Planungen starke Verkehrsbelastung und auch Lichtverschmutzung am zu erweiternden Ortsrand nach sich ziehen. Diese Belastungen wirken sich nicht nur negativ auf Flora und Fauna aus, sie sind auch nicht zuträglich für das 	<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die langgezogene Ortsstruktur von Aresing weist in Grundzügen bereits Straßendorfcharakter auf, sodass eine gewisse Zersiedelung natürlich gewachsen ist. Das Plangebiet bildet einen neuen Abschluss des Ortsrandes. Geplant sind umfassende Eingrünungen, die einen Übergang in die freie Landschaft bilden.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Wohlergehen und die Gesundheit der Menschen!</p>	
		<p>Alternativen und Lösungsansätze Wir fordern die Gemeinde Aresing auf, alternative Lösungen zu prüfen, die einer nachhaltigen Entwicklung entsprechen. Insbesondere sollten die vorhandenen Potenziale im Ortskern genutzt werden. Durch die Revitalisierung leerstehender Gebäude und die Schaffung von gemischten Nutzungen könnten sowohl Wohnraum als auch Einkaufsmöglichkeiten und Begegnungsräume geschaffen werden. Die staatlichen Dorferneuerungsprogramme bieten hierfür eine hervorragende Möglichkeit. Mit Hilfe dieser Förderprogramme können Gemeinden ihre Ortskerne attraktiver gestalten und die Lebensqualität für ihre Bürgerinnen und Bürger verbessern. Beispiele für erfolgreiche Dorfläden mit Begegnungsräumen sowie sozialem Wohnbau gibt es bayernweit genügend. Eine zusätzliche Alternative zur Ansiedlung eines Handelsbetriebes besteht noch im Gewerbegebiet im Süden des Ortes. Dieses Gebiet wird derzeit gerade erweitert und es stehen genügend Gewerbeflächen zur freien Verfügung.</p> <p>Fazit: Die geplante FNP-Änderung ist aus unserer Sicht nicht zukunftsfähig. Sie führt zu einer weiteren erheblichen Zerstörung von Natur und Landschaft und trägt nicht zur Stärkung der Ortsgemeinschaft bei. Wir fordern die Gemeinde Aresing daher auf, die Planung grundlegend zu überarbeiten und stattdessen auf eine nachhaltige Entwicklung zu setzen.</p> <p>Konkrete Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ablehnung der geplanten Ausweisung eines neuen Baugebiets für einen großflächigen Supermarkt 	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben getroffenen Abwägungsentscheidungen bei der Stellungnahme des Landratsamtes sowie der Regierung verwiesen</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung alternativer Lösungen zur Stärkung der Nahversorgung im Ortskern • Nutzung der Dorferneuerungsprogramme zur Revitalisierung des Ortskerns • Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der zukünftigen Entwicklung von Aresing • Bewusste Einbeziehung von naturschutzrelevanten Argumenten bei den Entscheidungen des Gemeinderates. • Umsetzung der Ziele in den bayrischen Koalitionsverträgen von 2018 und 2023, wonach eine deutliche und dauerhafte Senkung der Flächenneuanspruchnahme angestrebt wird. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der Ziele und Beschlüsse des Gemeinderates. <p>Aus dem Beschlussbuch zur Bauleitplanung 2019: <i>„Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2019 den Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang Aresing - Gebiet westlich der Weilach und beidseits der Staatsstraße 2050 und der Altenfurter Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2019 als Satzung beschlossen.“</i></p> <p>1. Planungsziel <i>„Den im Umgriff des Bebauungsplanes gelegenen Flächen und dem restlichen Bereich nordöstlich bzw. nordwestlich des nördlichen Ortseingangs von Aresing kommt wegen seines noch nicht zersiedelten Charakters eine wichtige städtebauliche Bedeutung und Funktion zu. (Funktion für die Land- und Forstwirtschaft, die Naherholung, sowie landschaftlich wichtige Zäsur zwischen den bebauten Bereichen der Gemeinde Aresing und dem Gebiet der Stadt Schrobenhausen). Dieser städtebaulich wünschenswerte Zustand soll durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen erhalten, gefördert und verbessert werden. U. a. sollen mit der Bauleitplanung folgende städtebaulichen Ziele erreicht und gefördert werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB) durch Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennut- 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig. Es handelt sich um eine im Verhältnis zur Gesamtfläche des angesprochenen Bebauungsplans um eine kleine Teilfläche. Dem Belang der Sicherung der örtlichen Nahversorgung wird gegenüber dem 2019 gefassten Beschluss entsprechend der tatsächlichen örtlichen Entwicklung in diesem Fall der Vorrang eingeräumt.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>zung u.a. durch verbesserten Schutz des Außenbereichs vor Veränderungen und Entzug von Produktionsflächen durch das Entstehen baulicher Anlagen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) durch Sicherung der freien Landschaft, um u.a. auch ein „Zusammenwachsen“ bzw. das Entstehen eines solchen Eindrucks durch das Entstehen größerer baulicher Anlagen In diesem Bereich entgegenzuwirken; - Wahrung der Bedürfnisse der Bevölkerung nach Flächen zur Naherholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 BauGB) durch verbesserten Schutz vor Zersiedelung und damit einhergehendem Zu- und Abgangsverkehr; - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) durch verbessertem Schutz vor Zersiedelung und damit einhergehenden nachteiligen Folgen für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren; - Steuerung der baulichen Entwicklung einschließlich grünordnerischer Festsetzungen für einzelne am Ortsrand gelegener bebauter und unbebauter Flächen, die bereits derzeit nach § 34 BauGB über Baurecht verfügen, zur Schaffung eines harmonischeren Übergangs von bebauten Flächen zu landwirtschaftlichen Flächen. <p>Bitte leiten Sie unsere Stellungnahme auch an alle Gemeinderatsmitglieder weiter.</p>	
18	Energienetze Bayern 20.11.2024	(...) mit Schreiben vom 20.11.2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes Einzelhandel Aresing Nord informiert. In der Bauernstrasse liegt eine Erdgasleitung der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG. Bei Interesse und Wirtschaftlichkeit können wir das Objekte mit Erdgas versorgen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 14 : 0</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		Das beigegefügte Merkplatt (Schutzanweisung) ist zu beachten.	
19	Bayer. Bauernverband 17.12.2024	<p>(...) der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayrischen Landwirtschaft nimmt zum oben genannten Projekt wie folgt Stellung:</p> <p>Wir möchten anregen, dass der Flächenverbrauch von zusätzlich 0,84 ha für die wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe im engeren und weiteren Umfeld des geplanten Projektes ein großes Problem darstellt. Gerade aber diese Flächen stellen zum einen die Einkommensgrundlage der Landwirte, aber auch die Basis der Ernährungssicherung der bayerischen Bevölkerung dar. Gleichzeitig führen die aktuellen gesellschaftlichen und politischen Vorgaben zu einer weiteren Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, beispielsweise durch Gewässerrandstreifen oder zusätzliche Biotope. Deshalb ist eine äußerst sparsame Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen unumgänglich.</p> <p>Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass in der Umgebung um Aresing, insbesondere in Schrobenhausen gibt es viele Supermärkte und Discounter, welche in Ihren Räumlichkeiten über Bäckereien verfügen, sowie zusätzliche Backshops integriert haben. Daneben gibt es im Stadtgebiet einige Bäckereien mit eigenen Verkaufsflächen, die auch sonntags geöffnet haben. Wir möchten anmerken, dass in Mühlried erst ein neuer EDEKA entstanden ist. So steigt nur der Konkurrenzdruck unter den Einzelhändlern. Da der Markt am nördlichen Teil des Ortes entsteht, können die Schülerinnen und Schüler der Mittelschule Aresing in Ihrer Mittagspause den Markt nicht fußläufig erreichen. Weshalb wir es begrüßen würden, wenn im Ortskern unweit der Mittelschule Aresing ein Platz gefunden werden würde.</p> <p>Wie sie in Ihrem Bebauungsplan unter Punkt A.4.2.1 erwähnen wird das Plangebiet, sowie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Weshalb während der Bebauungsphase und danach die Feldwege für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein müssen. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen. Um Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten</p>	<p>Der Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Neubauten entsprechend dem Flächensparziel ein bestehendes innerörtlich Potential auszuschöpfen. Im vorliegenden Fall sind keine ausreichend großen Innenentwicklungspotentiale gegeben, die auch aufgrund ihrer Lage für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt in Betracht kommen. Insbesondere der durch eine solche Nutzung hervorgerufene Verkehr und Lärm, ist nicht durch das untergeordnete Straßennetz zu führen.</p> <p>Ein Verzicht auf externe naturschutzfachliche und/oder Ausgleichsflächen artenschutzrechtliche auf landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht möglich. Durch die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung konnte jedoch dargelegt werden, dass aufgrund fehlender Betroffenheit zumindest keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche erforderlich werden. Durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen sowie naturnahe Ausgestaltung der nördlichen Grünfläche kann die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zumindest gemindert werden.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen. Ein entsprechender Hinweis wird auf das Planblatt aufgenommen. Die Breite der Eingrünung ist ausreichend angelegt, um Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Auch die Breite des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges lässt mit 6 m</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>und an der Bepflanzung selbst zu vermeiden, sollte die Pflanzung der Bäume im ausreichenden Abstand (min. 4 Meter) zum Feldweg erfolgen. Wir verweisen an dieser Stelle auf Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, der besagt, dass Anpflanzungen aller Art nicht angelegt werden dürfen, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.</p> <p>Da die Fläche des Planungsgebietes versiegelt wird, ist auf ein funktionierendes Versickerungssystem zu achten. So soll gewährleistet werden, dass das Oberflächenwasser nicht unkontrolliert angrenzende landwirtschaftliche Flächen flutet und so bei den betroffenen Landwirten zu Ertrageinbußen führt. Sondern auf der Fläche verbleibt und in das bestehende Abwassernetz einfließt.</p>	<p>ausreichend Spielraum für die Nutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist ausreichend dimensioniert um Starkregenereignisse aufzunehmen. Innerhalb der nördlich gelegenen Grünfläche wird eine entsprechend aufnahmefähige Versickerungsfläche angelegt. Möglich sind auch kurzfristige Überflutungen des Parkplatzes. Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung von Oberflächenwasserabfluss auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>
21	Staatl. Bauamt Ingolstadt 28.11.2024	<p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.</p> <p>2.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - keine -</p> <p>2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Beim Staatl. Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbaubabsichten.</p> <p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone ist bereits im Plan dargestellt. Die Darstellung der Werbeanlagen besitzt lediglich hinweislichen Charakter. Für die</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>- Bauverbot Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (betrifft den Pylon in der nordöstlichen Grundstücksecke). Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden. Es besteht dessen ungeachtet Einverständnis, wenn die Stellplätze mit einem Abstand von ca. 12 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke errichtet werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).</p>	<p>Errichtung des Pylons in der Anbauverbotszone ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen oder alternativ die Lage zu ändern. Die Stellplätze liegen mind. 12 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke entfernt. Die festgesetzten Bäume sind mind. 10 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke entfernt.</p>
		<p>- Erschließung Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße 2050 von Abschnitt 340, Station 1,700 bis 1,920 ein. Die Anbindung des Bauleitplangebietes erfolgt über die gemeindlich gewidmete Straße auf Fl.-Nr. 910, Gemarkung Aresing, welche bei Abschnitt 340, Station 1,910 in die Staatsstraße 2050 einmündet.</p> <p>Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).</p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis ist im Plan bereits enthalten.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."	
		Es besteht dessen ungeachtet Einverständnis, dass ein Zugang vom Bauleitplangebiet zum Geh- und Radweg bei Abschnitt 340, Station 1,830 errichtet wird (Baulasträger des Geh- und Radwegs ist die Gemeinde Aresing).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
		<p>- Anbindung über bestehende untergeordnete Straße</p> <p>Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung bei Abschnitt 340, Station 1,910 der im Betreff genannten Straße zu rechnen. Eine Linksabbiegespur im Zuge der Staatsstraße 2050 wird erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.</p> <p>Über die Änderung der Einmündung hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Staatlichen Bauamt den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.</p> <p>Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung des Sondergebiets. (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>Die Kommune hat die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).</p> <p>Der Umgriff der Linksabbiegespur ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.</p> <p>Ebenso sollte die von der Gemeinde geplante Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer, welche dem Staatlichen Bauamt am 28.02.2024 vorgelegt wurde, in den Geltungsbereich des Bauleitplanes übernommen werden.</p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Staatsstraße wurde zwischenzeitlich im Bereich der Zufahrt zum geplanten Markt grundlegend überplant. Zukünftig ist eine Linksabbiegespur ortsauswärts geplant. Weiterhin wird eine Verkehrsinsel als Rad- und Fußgängerüberquerung und eine Bushaltestelle die Verkehrssituation ergänzen. Die Planzeichnung wird entsprechend hinweislich um eine Fußgängerquerung über die Verkehrsinsel ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>- Sichtflächen Die in die Planskizze eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 5,0 / 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200,0 / 70,0 / 30,0 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).</p> <p>Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird ein Sichtdreieck in das Planblatt aufgenommen.</p>
		<p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in das Planblatt aufgenommen.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: 13 : 1</p>
22	Bayernwerk Netz GmbH 18.12.2024	<p>Kabelplanung</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden grundsätzlich im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt. In den Festsetzungen wird die Zulässigkeit einer Transformatorenstation im Plangebiet ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Transformatorstation Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm (7m x 5m) uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich [Markierung Plan] eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Für die Stromversorgung der geplanten Trafostation ist eine Verlegung der 20kV-Kabelleitung notwendig. Ein grobes Konzept liegt bei.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-</p>	<p style="text-align: center;">Abstimmung: 13 : 1</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
		<p>netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	
23	<p>Handwerkskammer für München und OBB 02.01.2025</p>	<p>(...) auf dem südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 911, Gem. Aresing am nördlichen Ortsrand des Hauptorts der Gemeinde Aresing westlich der Staatsstraße St 2050 /Bauernstraße sollen mit der beabsichtigten Festsetzung und Darstellung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Gestalt eines EDEKA-Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche mit Backshop sowie eine weitere Einzelhandelseinheit mit bis zu 300 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Ergänzt werden diese Nutzungen mit Stellplätzen.</p> <p>Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang Aresing – Gebiet westlich der Weilach, beidseits der St 2050 und der Altenfurter Straße“, der sowohl landwirtschaftliche Flächen als auch Verkehrsflächen festsetzte, wird im Bereich der Überschneidung mit dem vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.</p> <p>Auch angesichts des demographischen Wandels und hinsichtlich des raumplanerischen Ziels, Nahversorgungsstrukturen zu stärken, die für möglichst alle Gruppen der Bevölkerung gut erreichbar sind, erscheint es uns äußerst kritisch - in einer bestenfalls als Ortsrandlage zu bezeichnenden Situierung wie bei dem vorliegenden Projekt – das Planvorhaben in seiner geplanten Dimensionierung zu realisieren.</p> <p>Die angegebene Größenordnungen sind jedoch gemäß LEP als genehmigungsfähig zu betrachten.</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich sind Gemeinden bei der Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel an die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) gebunden. Dabei sind die Ziele 5.3.1 (Lage der Gemeinde), 5.3.2 (Lage innerhalb der Gemeinde) und 5.3.3 (Verkaufsflächen) im Besonderen zu berücksichtigen. Ziel 5.3.2 bestimmt dabei die zulässige Lage innerhalb der Gemeinde.</p> <p>Demnach haben Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Die Fläche des Plangebietes erfüllt diese Anforderungen durch die geplante Fuß- und Radwegverbindung sowie den geplanten Ausbau der ÖPNV-Anbindung.</p> <p>Die freien Flächen im Gewerbegebiet im Süden Aresings kommen dagegen aufgrund ihrer Lage (abgesetzt, ohne angrenzenden Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht für die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel in Betracht.</p> <p>Bei der Errichtung von Neubauten sind entsprechend dem Flächensparziel des LEP ein bestehendes innerörtlich Potential auszuschöpfen. In Aresing sind keine ausreichend großen Innenentwicklungspotentiale gegeben, die auch aufgrund ihrer Lage für die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsmarkt in Betracht kommen.</p> <p>Insbesondere ist die durch eine solche Nutzung hervorgerufene Emissionslast durch Verkehr und Lärm nicht durch das untergeordnete Straßennetz zu führen. Ausreichend große Flächen entlang der</p>

Lfd. Nr.	TÖB / Datum	Hinweise und Einwendungen	Beschluss zur Abwägung
			Verkehrshauptachsen stehen im Bereich des Hauptortes nicht zur Verfügung. Abstimmung: 13 : 1