

Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Niederstimm West“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung

Begründung

ENTWURF

Fassung vom 25.09.2025 (v63)

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Claus Mayer

Münchener Str. 43

85051 Ingolstadt

Inhalt

1.	Anlass der Planung	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise	16
3.	Ermittlung der Ausgleichsfläche	17
4.	Schlussbestimmungen	20

1. Anlass der Planung

Städtebauliche Begründung

Die Begründung ist Grundlage für die Beurteilung und die spätere Realisierung des Bebauungsplans. Sie dient während der Änderung des Bebauungsplans der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der beteiligten Träger öffentlicher Belange. Die Begründung soll diesen ermöglichen, mit sachbezogenen Anregungen an der Planung mitzuwirken. Sie ist knapp und allgemein verständlich gefasst. Es werden Ziel, Zweck und die Auswirkungen der Planung gem. § 2a Satz 2 BauGB dargelegt. Sie orientiert sich an den Anforderungen aus der Aufzählung unter § 1 Abs. 6 BauGB. In der Begründung und im Umweltbericht sind auch die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt (§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB).

Ausgangslage

Der Markt Manching hat mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Niederstimm West“ die Entwicklung neuer wohnbaulicher Flächen im Ortsteil ermöglicht. Vorhabenträger ist Anton Pichl aus Manching.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2022 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 47 der Gemarkung Niederstimm. Die Fläche des Baugrundstücks beträgt ca. 8.505 m², die des Geltungsbereichs ca. 9.573 m².

In der rechtskräftigen Fassung können 31 Wohneinheiten in folgender Konfiguration entstehen:

- 5 Einfamilienhäuser
- 9 Reihenhäuser
- 2 Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhaus 1 mit 6 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus 2 mit 9 Wohneinheiten

Zwischenzeitlich wurden die vier nördlichen Einfamilienhäuser realisiert.

Der Entwurf für die Gebäudeplanung stammt ursprünglich vom Architekturbüro Raumunion GmbH aus Ingolstadt. Federführend verantwortlich für die Planung war Dipl.-Ing. (FH) Architekt Christian Weigl.

Änderung im Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nunmehr im Verfahren nach BauGB erstmalig geändert werden.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen seitens des Vorhabenträgers fiel in eine Zeit weitreichender gesellschaftlicher und politischer Veränderungen. Die Einschränkungen der Pandemie und der beginnende Ukrainekrieg haben sowohl die Baubranche als auch den Wohnungsmarkt signifikant verändert und mit steigenden Kosten belastet. Es gilt die Planung an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Dies geschieht in Abstimmung mit dem Markt Manching. Die Änderung soll sich positiv auf die Siedlung selbst und auf die Umgebung auswirken. Dabei wird insbesondere berücksichtigt:

- Reduzierung der Dichte.
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten (von 31 auf 22 WE).
- Reduzierung der Stellplätze und damit Wegfall der großflächigen Tiefgarage.
- Angemessenere Integration durch eine kleinteiligere Gebäudestruktur.

Die Änderung betrifft vordringlich den südlichen Teil des Bebauungsplans. Neben den vier realisierten Einfamilienhäusern im Norden sollen hier noch errichtet werden:

- 3 Einfamilienhäuser

- 6 Reihenhäuser
- 1 Mehrfamilienhaus (9 WE)
- Überwiegend oberirdische Garagen und Stellplätze und eine kleinere Tiefgarage

Hierfür werden geringfügig die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst, um die Gebäudestellung zu ermöglichen. Die Fläche der überbaubaren Grundstücksflächen wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung um ca. 26 qm reduziert.

Änderungen im Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden Festsetzungen und Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt. Weiterhin sind redaktionelle Korrekturen erfolgt.

Der Vorhabenträger veranlasst zu diesem Verfahrensschritt und in Folge der Anregung der Regionsbeauftragten der Region 10 Planungsanpassungen. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Inhalte:

- Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 23 erhöht. Dies geschieht durch Ersatz der beiden südöstlichen Einfamilienhäuser durch drei Reihenhäuser.
- Im Zuge der Änderung der Gebäudekonfiguration wurden Stellplätze und Garagen angepasst (Hinweise).
- Die Festsetzung zu den zu pflanzenden Bäumen wird mit dem vormaligen Hinweis „Standortvorschlag“ zusammengefasst. Der Hinweis kann damit entfallen.
- Die Standorte für die Mülltonnen zur Abholung wurden angepasst.
- Im Südosten über der verkleinerten Tiefgarage wurde auf Anregung des Marktes Manching über den oberirdischen Stellplätzen zur Abschirmung Richtung Osten eine Carportanlage vorgesehen.

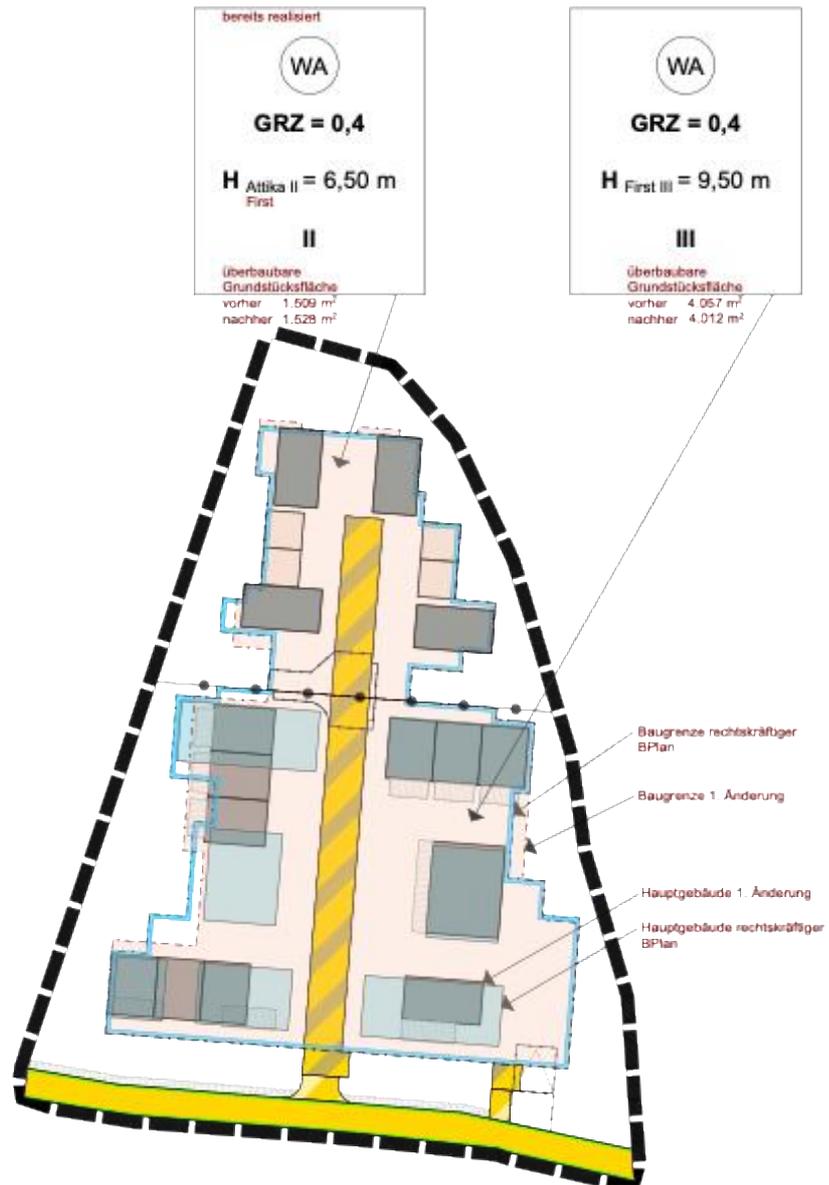
1. Änderung

0 10 20 30 40 50 100 m

Nord

WA

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Niederstimm West
Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 Bau NVO



Überlagerte Darstellung der 1. Änderung zur rechtskräftigen Fassung, ohne Maßstab

Änderung im Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geänderte Gebäudestellung dar. Dabei bedient er sich nach wie vor im Grundsatz der Gebäudetypen, die in der rechtskräftigen Fassung beinhaltet waren. Diese werden mit verringerter Dichte um die Gemeinschaftsstraße gruppiert. Das Parken findet zentral und oberirdisch statt, überwiegend in eingeschossigen Garagengebäuden. Nur das Mehrfamilienhaus verfügt über eine eingeschossige Tiefgarage mit neun Stellplätzen und acht oberirdischen Stellplätzen in einem Carport.

Die ursprünglich geplante, großflächige Tiefgarage unter dem gesamten südlichen Baufeld entfällt vollständig. Dies trägt maßgeblich zur Entsiegelung des Gesamtareals bei.

Entsprechend der Tektur für die Einfamilienhäuser im Norden bekommen die zweigeschossigen Gebäude ein Obergeschoß mit vorgehängter, hinterlüfteter Fassade und einem flach geneigten Pultdach. Hierfür werden die Festsetzungen zu den Dächern im Bebauungsplan konkretisiert, die Wandhöhen bleiben im festgesetzten Rahmen.

Die Zuordnung der Stellplätze und Garagen erfolgt dahingehend, dass spätere Grundstückszuordnungen und Teilungen sinnvoll möglich sind.

Die Abstandsflächen der Hauptgebäude fallen auf die eigenen Grundstücke. Die Garagen entwickeln keine Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Die Anforderungen an den Brandschutz weist der Vorhabenträger über den späteren Brandschutznachweis nach.

Da das Grundstück mit einer Auffüllung, ursprünglich mit der großflächigen Tiefgarage ein neues, einheitliches Geländeniveau bekommt, sollen die Abstandsflächen zu diesem Zielgelände bemessen werden. Eine Bemessung zum natürlichen, vormaligen Geländeniveau ist obsolet.

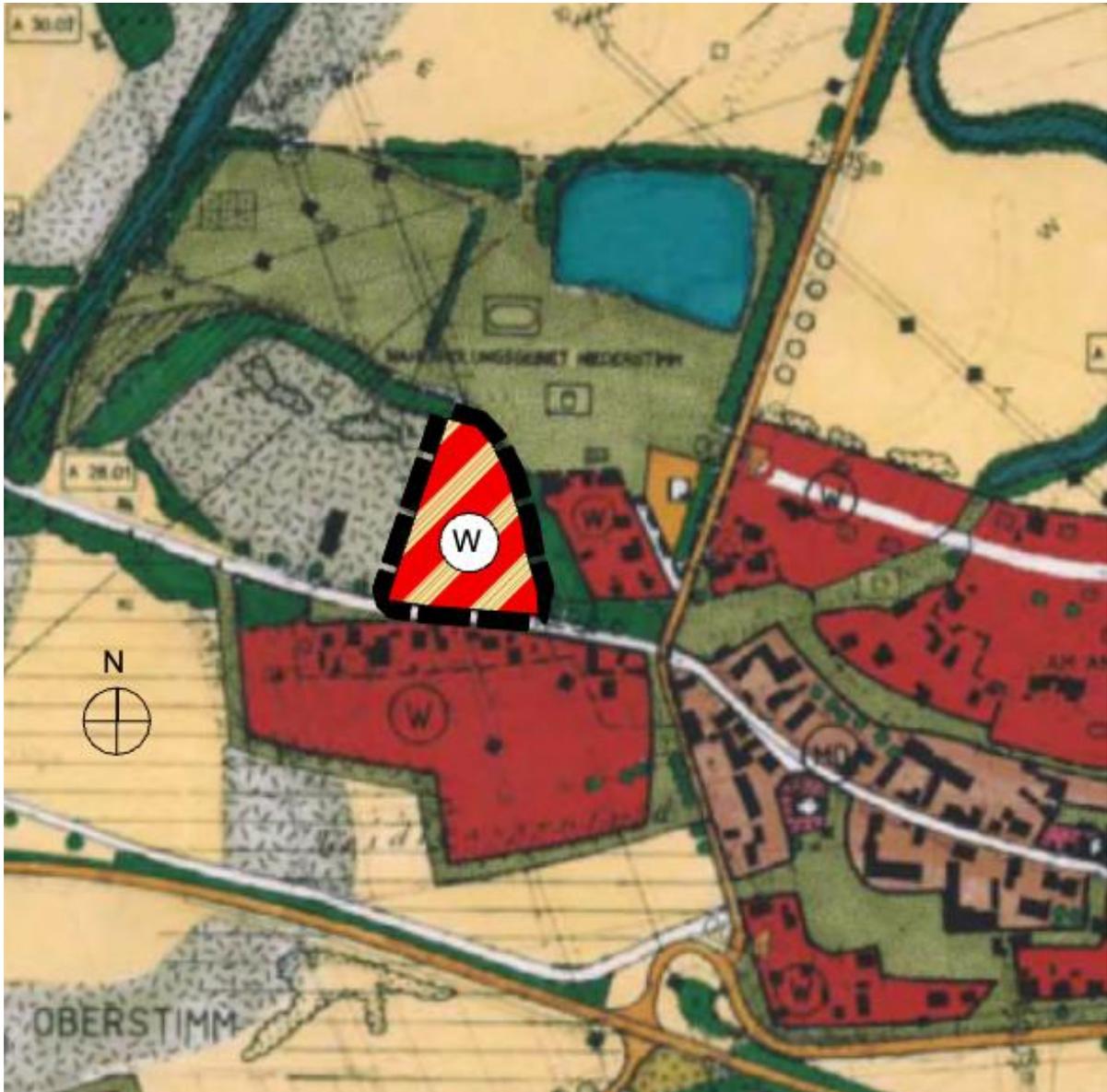
Mit der Umsetzung der festgesetzten Ortsrandeingrünung entsteht durch die verringerte Dichte eine angemessenere, zeitgemäße Wohnanlage mit einem verringerten Herstellungsaufwand und mit weniger Eingriff in Grundwassernähe.



tel:57%2057%2054%2052



Flächennutzungsplan



Darstellung des Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert. Er stellt somit eine wohnbauliche Fläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht damit ebenso der Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine weitere Änderung ist nicht notwendig.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nicht geändert. Der Siedlungsbereich wird nicht erweitert. Dies ist eine Voraussetzung zur Einhaltung der Grundsätze der Planung.

Weitere öffentlich-rechtliche Belange

Die öffentlich-rechtlichen Belange wurden in der Begründung zur rechtskräftigen Fassung umfassend dargelegt. Mit insgesamt vier Gutachten zur wasserrechtlichen Situation und zum Immissionsschutz wurden planungsrechtliche Grundlagen geschaffen. Diese haben nach wie vor Gültigkeit.

Landesplanerische Vorgaben

In der Stellungnahme der Regionsbeauftragten der Region 10 wird auf die Anpassung der Bauleitplanung an die entsprechenden Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung verwiesen. Sie wurden in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren dokumentiert. Dieser ist in der Fassung vom 28.10.2021 verbindlich.

Immissionsschutz

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionschutzbehörde im Landratsamt Pfaffenhofen wurde ein neuerliches Immissionsschutztechnisches Gutachten durch Hooch und Partner erstellt. Dieses hat zum Ergebnis, dass die Festsetzungen zum Lärmschutz sogar erleichtert werden könnten.

Dennoch bleiben sie im Sinne einer Sicherung der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Bauleitplanung erhalten.

Mit Email vom 17.09.2025 wurde seitens Hooch und Partner bestätigt, dass die Ergebnisse der Berechnungen auch für die überarbeitete Planungsvariante mit 9 Reihenhäusern Gültigkeit haben.

Hochwassersituation



Darstellung des Überschwemmungsgefahren für das Planungsgebiet, ohne Maßstab, Quelle Umweltatlas des Bay. Landesamtes für Umwelt

Die aktuelle Kartierung der Überschwemmungsgefahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigt die verschiedenen Hochwassergefahren. Wie bereits im ursprünglichen Verfahren durch Gutachten nachgewiesen liegt das Planungsgebiet nicht in den Bereichen von HQ 10 oder HQ 100. Zwischenzeitlich wurde auch eine HQ extrem Kartierung erstellt, die ein statistisch sehr seltenes Hochwasserereignis abbildet. Dieses erstreckt sich über weite Teile des Gemeindegebietes in Manching. In der Bemessung wird im Planungsgebiet vermutlich auf das natürliche Gelände abgestellt, welches mehr als 2,50 m unterhalb der künftigen Rohdecken EG liegt. Vergleicht man die Planung mit der Situation südlich der Ortsstraße, ist davon auszugehen, dass durch die Auffüllung HQ extrem keinen Einfluss auf das Planungsgebiet hat. Als Planungsanpassung an die Stellungnahme der Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Pfaffenhofen wird eine weitere Höherlegung der Gebäudeniveaus um +0,20 m umgesetzt.

Der Vorhabenträger ist sich der Situation um die Hochwassergefahren bewusst und führt die Keller entsprechend wasserundurchlässig aus.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Neben den beschriebenen Änderungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans zur Gebäudestellung sind insbesondere wenige Änderungen in den textlichen Festsetzungen getroffen. Eine Klarstellung betrifft die Festsetzung zu den Gebäudehöhen in Kombination mit den bereits möglichen Dachformen. Die unverändert gebliebene Gebäudehöhe bezieht sich auf die Attika (Flachdach) und auch den First (Pulldach).

Weitere Klarstellungen werden bezüglich der GRZ getroffen, die für das Gesamtgrundstück Fl.St. 47 berechnet wird. Die Höhe von GRZ = 0,4 bleibt unverändert. Auf die Anwendungsmöglichkeit von § 19 Abs. 4 BauNVO wird in der Festsetzung hingewiesen.

Bezüglich der Abstandsflächen wird klargestellt, dass sich die Bemessung auf die finale Geländehöhe beziehen darf. In der Darstellung im VEP ist der Nachweis defensiv auf +- 0,00 m erstellt. Weiterhin sind die oberirdischen Garagen Gebäude im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO, also zulässig in den Abstandsflächen anderer Gebäude und ohne eigene Abstandsflächen.

Mit dem Wegfall der großflächigen Tiefgarage im Zentrum der Anlage entfällt auch die Festsetzung der Durchgrünung. Sämtliche Grünflächen in der geänderten Planfassung sind tatsächliche Grünflächen ohne Unterbauung.

Hinweise

Die Hinweise werden insbesondere durch technische Angaben von Spartenträgern ergänzt.

3. Ermittlung der Ausgleichsfläche

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung der Ausgleichsfläche findet sich im Umweltbericht zur Begründung der rechtskräftigen Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben mit der Umsetzung von Maßnahmen nicht entgegen.

Es waren nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Am stärksten betroffen durch das städtebauliche Vorhaben ist das Schutzgut Boden, aufgrund der Versiegelung. Dies wird durch den Verzicht auf die großflächige Tiefgarage deutlich verbessert.

Das Schutzgut Landschaftsbild wurde aufgrund der möglichen Wandhöhe der Gebäude von 9,50 m als mittel bewertet.

Die baubedingten Auswirkungen wurde bei den Schutzgütern Mensch/ Lärm aufgrund der Bauzeit der Baumaßnahmen als mittel bewertet. Auch hier verbessert sich durch den Verzicht auf die Tiefgarage.

Die mittleren betriebsbedingten Auswirkungen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Tieren im Übergang zum Gehölzbereich im Norden gewählt.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen, die über dem gesetzlich zulässigen Rahmen für ein Wohngebiet liegen, konnten ausgeschlossen werden.

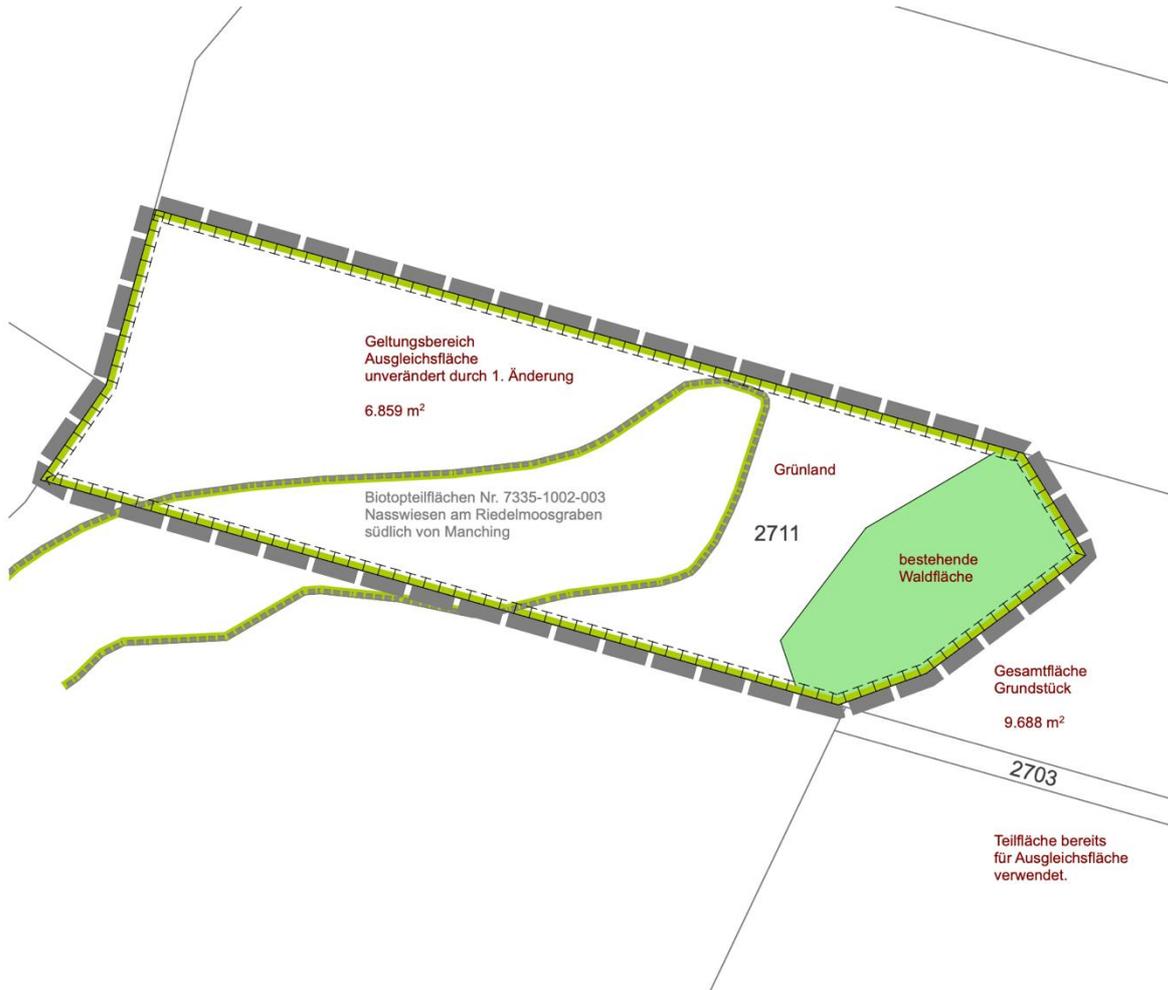
Unfallrisiken, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt bestanden nicht.

Mit erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzungen war nicht zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war und ist nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche

Eine Verringerung der Versiegelung und eine Reduzierung von baulicher Dichte und überbaubaren Grundstücksflächen würde bei einer erneuten Betrachtung zu einer Verringerung der Ausgleichsmaßnahmen führen. Der Vorhabenträger wird den naturschutzfachlichen Ausgleich auf Basis der Berechnung der rechtskräftigen Satzung umsetzen. Der Teilgeltungsbereich 2 bleibt durch die 1. Änderung unverändert.



Teilgeltungsbereich 2, ohne Maßstab

4. Schlussbestimmungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Niederstimm West“ soll erstmalig geändert werden. Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Änderung und Ergänzung die Vorschriften für die Aufstellung. In Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen soll die Änderung nach § 13a BauGB erfolgen. Die Änderung einer bereits planungsrechtlich positiv beurteilten Situation ist vergleichbar mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit 9.573 qm weit unter der in

§ 13a Abs. 1 Nr.1 möglichen Grundfläche von 20.000 qm. Weitere Pflichten zur Durchführung von Umweltprüfungen sind nicht veranlasst, da diese bereits im Verfahren bis 2022 abschließend durchgeführt wurden und rechtskräftig gesetzt wurden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Unabhängig von der Überleitungsvorschrift aus § 13a BauGB greift das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bei der Änderung von Bauleitplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist insbesondere veranlasst, wenn sich der Geltungsbereich vergrößert oder wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung signifikant ändern.

Die Änderung im städtebaulichen Entwurf besteht in den beschriebenen Reduzierungen der urbanen Maßstäbe, abgebildet im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Anpassungen in den Festsetzungen im Bebauungsplan hierfür sind marginal und berühren die Grundzüge der Planung offenbar nicht.

Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Damit ist nach der Billigung des Planentwurfs die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB der kommende Verfahrensschritt.

.....

Weitere Ergänzungen nach Verfahrensende.

.....

Aufgestellt:

Geändert und ausgefertigt:

Ingolstadt,

Manching,

.....

Dipl.-Ing. Architekt Claus Mayer

.....

1. Bürgermeister Herbert Nerb