

3 Festsetzungen durch Planzeilen

Nutzungsabstufung (§ 16, 19, 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse / Bauteile	max. zulässige Grundstücksfläche
max. zulässige Grundstücksfläche		Bauweise
zugewiesene Distanz und -neigung		

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeines Wohngebiet
 Gemeindefürsorge- oder soziale Zwecke

Zahl der Vollgeschosse:	GrZ:	max. 2 Vollgeschosse
max. Grundstücksanzahl:	ILZ:	0,5
max. Geschosshöhezahl:	SFZ:	0,8
Dachart/- und -neigung:	geringste Fläche:	max. 4%
zugewiesene Bauweise:	a:	differenzierende Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Nutzungsanfrage
 Baugrenze für Hauptgebäude (23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze für Garagen und Anbauten

Vorkommungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Passive Lärmschutzmaßnahmen)
 Flächen / Parkplätze (Lage nicht variabel / Nutzung als Zufahrt oder Parkplatz variabel)
 Straßenverkehrsfläche
 Gehweg / Geh- und Radweg
 Geh- / Radweg / Landwirtschaftlicher Verkehr frei
 Flur- / Pflegeweg

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abflurgassen
 Sendemast
 Grundstücke die zur gemeinsamen Einzelhausbebauung oder zur Doppelhausbebauung vorgesehen sind (a und b), ohne als Zusatz bedeutet nur Einzelhausbebauung zulässig
 Trafostation

GRSNTF, I CHEN / GRSDORNRUNG

offentliche Grünflächen
 Bestandsschutts zu erhalten
 Planung eines Baums der 1 oder 2 Wuchshordnung auf öffentlichen Grünflächen (Anzahl bindend, Lage frei wählbar)
 Pflanzung eines Baums pro 300 m² auf privater Parzelle (Standort frei wählbar)
 Hecken und Gehölzbestände in nichtbaulich übergrägen Bereichen zu erhalten

PLANENDES NUTZUNGSRECHTSGEBIET UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgestaltung von Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 Zweckbestimmung: Ausgleich / Ersatz für vorhandenebedingte Eingriffe
 Pflanzung von Gehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten (Vorkommensgebiet 6.1)
 Obstschattenplanung mit extensiver Wassereinsparung
 Heckengestaltung 1-2-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen als naturschutzförderliche Anlage (Vorkommensgebiet 6.1)
 Entwicklung extensiver Weiden mit 2-maliger Mahle im Jahr, 1. Mal nicht vor 01.07. des Jahres, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmassnahmen, Einsatz einer standortangepassten Viehhaltung aus Regional- (Vorkommensgebiet 16), mit Marginalkultur
 Wurzelstöcke, bzw. Teilholzhaufen und/oder Steinhäufen aus Geomaterial, Kantenlänge 200-400 cm, Längevariable, mit jeweils mindestens 3 Volumen

Ausgleich / Ersatz auf Flur-Nr. 732, GmGh, PächN: 12.190

Ausgangszustand:
- Acker

Maßnahme:

- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland mit Wasserflutung im Frühjahr;
- Anlage von flachen Mulden bis 25cm Tiefe; Abfluss: Abfluss in Fließen;
- Einsatz mit geringer Saatschicht (2-3 g/m²) einer autochthonen Pflanzensaat; 15. in den Mulden Saatgut für Fein-Arten an (Kreuzern), ansonsten Extensivweide
- Regenabfuhr:
 - Mahd bis 15.02. des Jahres; 2. Mahd ab 01.08. des Jahres;
 - der Flächen Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz;
 - an der West- und Ostseite Balansen eines ca. 20m breiten alle 2 Jahre zur Offenhaltung. Im jährlichen Wechsel ebenfalls Abtransport des Mahdguts

Anlage von Altflusstreifen, Mäh alle 2 Jahre, Offenhaltung

HOCHWASSER-GEFAHREN-FL. CHE HQ1000

HOCHWASSER-GEFAHREN-FL. CHE HQextrem

HOCHWASSER-GEFAHREN-FL. CHE HQ100

HOCHWASSER-GEFAHREN-FL. CHE HQ100

0-25cm

0-50cm

709

h (AUSGLEICHSEBEBAUUNGSPLAN) auf Flur-Nr. 711 & 712, Gmkg. Pichl Maßstab 1 : 1.000

Technical drawing of a road cross-section showing a car and a truck on a road with a 1.5% slope. The drawing includes dimensions for lane width (10.00m), shoulder width (3.50m), and various offsets (0.50m, 1.00m, 0.50m). It also shows the height of the truck (3.00m) and the car (1.50m). The road surface is labeled "1.5% Steigung".

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 „Pichl West II“ mit der 4. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42 "Pichl Süd" in Manching als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrensvermerke		27.03.2025
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	27.03.2025
3	Festsetzungen durch Planzeichen		27.03.2025
4	Hinweise durch Planzeichen		27.03.2025
5	Straßenquerschnitt	1 : 100	27.03.2025
6	Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans		27.03.2025
7	LAGEPLAN der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsplanung) auf Flur-Nr. 711 & 712, Gmkg. Pichl	1 : 1.000	27.03.2025
8	Übersichtskarte	1 : 10.000	27.03.2025

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat von Manching hat in der Sitzung vom 21.02.2019 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Pichl West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Pichl West II" in der Fassung vom 18.05.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Pichl West II" in der Fassung vom 18.05.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Pichl West II" in der Fassung vom 29.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Pichl West II" in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu der 2. Auslegung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Pichl West II" in der Fassung vom 25.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 15.03.2024 beteiligt.
7. Die 2. Auslegung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Pichl West II" in der Fassung vom 25.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 15.03.2024 öffentlich ausgelegt.
8. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.03.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 "Pichl West II" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 27.03.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, den 31. MRZ. 2025

(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)

09. JULI 2025

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. JULI 2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 14 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Manching, den 09. JULI 2025

(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)



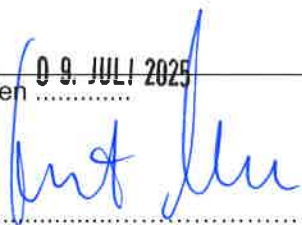
Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 46 „Pichl West II“

mit 4. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42
„Pichl Süd“

Satzung in der Fassung vom 27.03.2025

- Begründung -

Manching, den <u>09. JULI 2025</u>  Herbert Nerb, Erster Bürgermeister	
---	--

BBI INGENIEURE GMBH

 www.bbi-ingenieure.de

BBI INGENIEURE GMBH
Büro Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1s
D-85049 Ingolstadt
Tel.: 0841 9933907-0 Fax: 9933907-10
E-Mail: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Friedrichshofener Str. 1s
D-85049 Ingolstadt
Telefon 0841 9933907 – 0
Telefax 0841 9933907 – 10
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de


BBI INGENIEURE GMBH

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt.

419708-3-DB-01-002-01-A

Inhaltsverzeichnis Begründung

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

2. Bestehende Bauleitplanung

3. Bestandssituation

- 3.1 bisherige Nutzung, naturschutzfachliche Aussagen
- 3.2 Lage und Größe des Baugebiets
- 3.3 vorhandene Bodendenkmäler
- 3.4 Altlasten und geogene Arsenvorkommen

4. Planungen und Auswirkungen

- 4.1 Maßnahmen für den Gemeinbedarf
- 4.2 Infrastruktur
- 4.3 Straßenerschließung
- 4.4 Versorgung
- 4.5 Entsorgung
- 4.6 Wasserwirtschaft
- 4.7 Land- und Forstwirtschaft
- 4.8 Immissionsschutz
- 4.9 Naturschutz und Landschaftspflege
- 4.10 Klimaschutz

5. Städtebauliche Zielsetzungen

- 5.1 Bebauungsstruktur
- 5.2 Flächenermittlung
- 5.3 Wohnbauflächen und Einwohnerzahlen
- 5.4 Raumordnung und Regionalplanung

II. Begründung zur Grünordnung

Planung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH

Niederlassung Ingolstadt

Friedrichshofener Straße 1S

85055 Ingolstadt

ingolstadt@bbi-ingenieure.de

www.bbi-ingenieure.de

Telefon: 0841/ 9933907-0

Telefax: 0841/ 9933907-10

Bearbeitung Grünordnungsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank

Marktplatz 1

92536 Pfreimd

g.blank@blank-landschaft.de

www.blank-landschaft.de

Telefon 09606/915447

Telefax 09606/915448

Begründung zum Bebauungsplans- und Grünordnungsplan Nr. 46 „Pichl West II“ mit 4. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42 „Pichl Süd“

1. Anlass der Planung

Der Markt Manching möchte aufgrund der hohen Nachfrage ein neues Baugebiet entwickeln. Ziel und Zweck der Planung sind daher, dieser Nachfrage nach Wohnbaufläche zu begegnen. Der Geltungsbereich des hier aufgestellten Bebauungsplans grenzt westlich an den Ortsteil Pichl an. Die städtebauliche Ortsrandlage bietet sich für die Erweiterung der Wohnbaufläche an. Das Baugebiet ist für eine Wohnnutzung vorgesehen und soll, ähnlich wie die bestehende Bebauung des Ortsteil Pichl, mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Desweiteren wird eine Teilfläche als Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecke vorgesehen. Der neue Siedlungsabschnitt enthält mehrere Grünflächen sowie einen größeren Spielplatz im Süd-Osten. Mit der geplanten Bebauung wird die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche beendet, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sollen durch die Grünflächen abgemindert werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pichl West II“ wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Bedarfsnachweis zur Neuausweisung des Baugebietes wird im Erläuterungsbericht der zugehörigen 17. Änderung des Flächennutzungsplans geführt.

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Bauleitplanung ist der gültige Flächennutzungsplan des Markts Manching in der Fassung vom August 1990. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bisher zu großen Teilen als landwirtschaftliche Nutzflächen eingetragen, die übrigen Flächen teilen sich die bestehenden Straßen zwischen Pichl und Oberstimm sowie die bereits bestehenden Eingrünung. Eine inzwischen abgebaute Freileitung verlief von Nord-Westen kommend bis auf Höhe der Georgstraße quer durch den Geltungsbereich des geplanten Baugebiets.

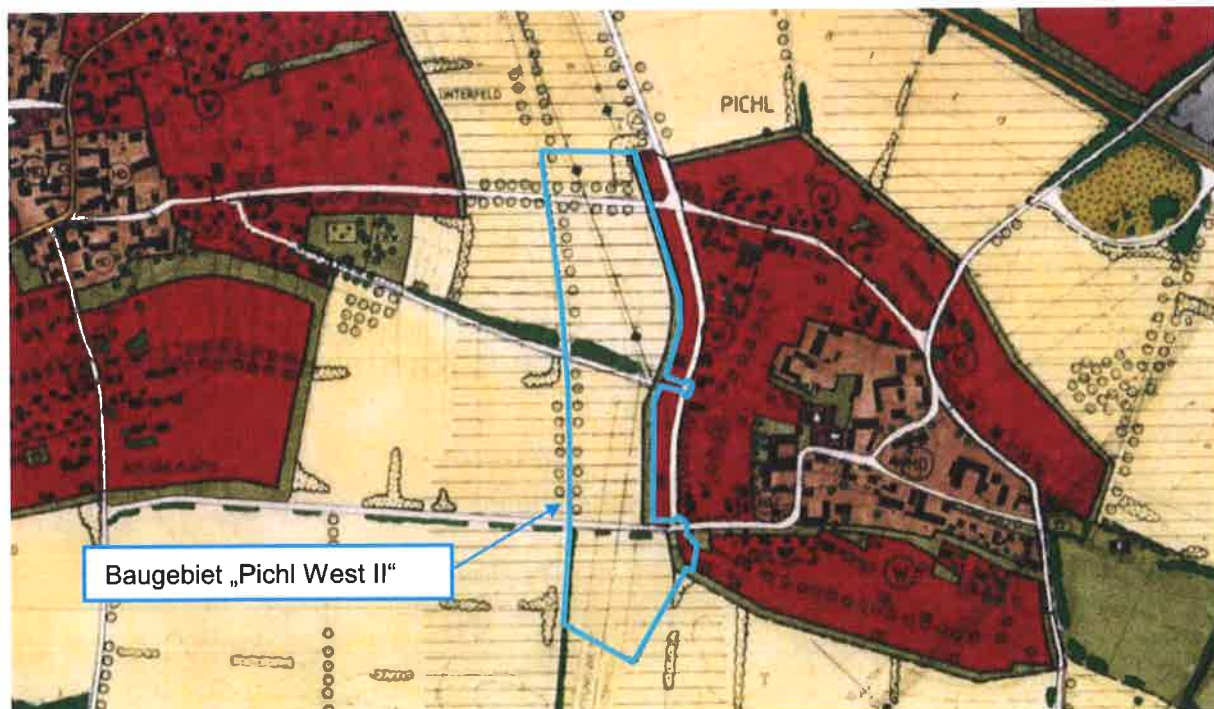


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markts Manching



Östlich des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan „Pichl West“ aus dem Jahr 1981. Dieser wurde zum ersten Mal im Jahr 2006 geändert und am 23.11.2006 wurde die Satzung der Änderung beschlossen. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplan „Pichl West“ werden auf das neue Baugebiet übertragen, um einen einheitliche Siedlungsstruktur weiterzuführen.

Das Baugebiet Pichl West II sieht des Weiteren eine mögliche Erweiterung Richtung Süd-Osten vor. Der Süden des Ortsteils Pichl ist durch den Bebauungsplan „Pichl Süd 3. Änderung“ überplant.

Im äußersten Westen des Bebauungsplan „Pichl Süd 3. Änderung“ (rote Markierung) wird es zu einer Überschneidung mit der hier vorliegenden Planung „Pichl West II“ kommen. Der Überlappungsbereich ist im Lageplan des Bebauungsplans „Pichl West II“ gekennzeichnet und wird mit Satzung von „Pichl West II“ als Teilaufhebung aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42 „Pichl Süd“ entnommen.

In einem parallel laufenden Teiländerungsverfahren wird der entsprechende Abschnitt aus dem Bebauungsplan „Pichl Süd 3. Änderung“ herausgenommen und durch den Bebauungsplan „Pichl West II“ neu überplant.

Abbildung 2: Bebauungsplan Pichl West 1. Änderung

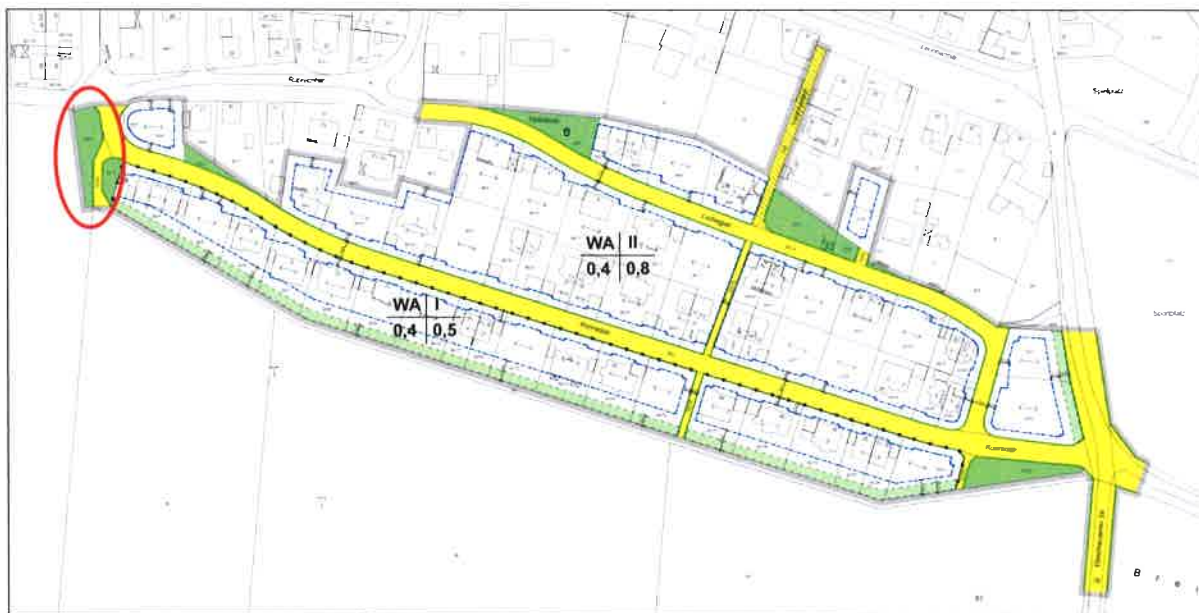


Abbildung 3: Bebauungsplan Pichl Süd 3. Änderung

3. Bestandssituation

3.1 bisherige Nutzung, naturschutzfachliche Aussagen

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit, falls sie nicht als Verkehrsfläche dienen, landwirtschaftlich genutzt. Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder geschützte Lebensstätten im Sinne von § 39 Abs. 5 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen ebenfalls nicht.

Auf dem Flurstück 111 besteht bereits eine dichte Hecke mit vereinzelt hohen Bäumen. Die genannte Hecke ist in keiner Biotopkartierung enthalten, sie ist als geschützte Lebensstätte im Sinne von § 39 Abs. 5 BNatSchG anzusehen.

3.2 Lage und Größe des Baugebiets

Das Planungsgebiet liegt ca. 220 m westlich der Ortsmitte des Ortsteils Pichl bzw. der Kirche Pichl entfernt. Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Östlich liegen bereits bebaute Flächen vom Ortsteil Pichl.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

40 (Teilfläche)	Ruprechtstraße
50/1	bepflanzte Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen
50/2 (Teilfläche)	Konradstraße
50/3	Wiese
50/24	bestehender Schotterweg
87	landwirtschaftliche Nutzfläche
87/1 (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzfläche
94 (Teilfläche)	bestehender Feldweg mit bepflanztem Grünstreifen
103 (Teilfläche)	Verbindungsweg Pichl-Oberstimm (asphaltiert)
109	landwirtschaftliche Nutzung
110	landwirtschaftliche Nutzfläche
111 (Teilfläche)	bepflanzte Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen
111/1	umzäunter Sendemast
112	landwirtschaftliche Nutzfläche
112/1	landwirtschaftliche Nutzung
117 (Teilfläche)	Pichler Straße (asphaltiert)
121 (Teilfläche)	bestehender Flurweg (Anschluss Pichler Straße)
122	landwirtschaftliche Nutzung
487/17	Bestandsweg (Anschluss Stephanstraße)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7,8 ha. Die Höhenlagen im Baugebiet bewegen sich von 367 m ü.N.N im Norden bis zu 369 m ü.N.N im Süden. Vor allem im nördlichen Teil ist das Gelände sehr flach.

Verkehrsanbindung

Die Autobahn A 9 durchquert den Markt Manching in Nord-Süd-Richtung, die B 16 und St 2335 in Ost-West-Richtung. Der Markt ist somit sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden. An das Schienennetz ist Manching ebenfalls angebunden, die Gleise kommend von Ingolstadt verlaufen im Norden des Hoheitsgebietes nach Osten zur Ortschaft Ernsgaden. Auch um die Situation für den Fuß- und Radverkehr sowie die Anbindung an

den öffentlichen Personennahverkehr ist es ausweislich des Verkehrsgutachtens gut bestellt.

Naturräumliche Einstufung

Durch den Markt Manching verläuft eine Biotopverbundachse, ein regionaler Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Er zählt zu dem Landschaftsraum der südlichen Frankenalb.

3.3 vorhandene Bodendenkmäler / Baudenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs ist jedoch das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7234-0876 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung kartiert. Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung des Planungsgebiets auch noch weitere Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitstellungen vorhanden, deren endgültige räumlichen Ausdehnungen noch nicht in allen Fällen erfasst werden konnte. Im Nähebereich bekannter Bodendenkmäler werden zudem regelmäßig weitere Siedlungsspuren entdeckt. Auf Grund dieser Tatsachen und der (laut Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege) besonderen topographischen Siedlungsgunst des Areals werden jedoch auch innerhalb des Geltungsbereichs weitere Bodendenkmäler vermutet.

Für derartige Fälle einer Denkmalvermutung ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis nötig um Bodeneingriffe (jeglicher Art) durchzuführen. Diese ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

- *Art. 7 Abs. 1 BayDSchG*

¹Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. ²Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

- *Art 15 Abs. 1 BayDSchG*

¹Der Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6, 7 und 10 Abs. 1 und auf Verpflichtung des Eigentümers nach Art. 7 Abs. 5 ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen, die ihn mit ihrer Stellungnahme unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde vorlegt. ² Art. 75 und 76 BayBO gelten in den Fällen der Art. 6, 7 und 8 Abs. 2 entsprechend.

Für das Baudenkmal in der Ortschaft Pichl – die katholische Filialkirche St. Leonhard - sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die vorgesehene Bebauung in über 200 Metern Entfernung zum liegen kommt und auch die topographische, sowie die bauliche Höhenentwicklung des Baugebiets keine Beeinträchtigung des ortsbildprägenden Kirchturms darstellt.

3.4 Altlasten und geogene Arsenvorkommen

Es sind derzeit keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. In der Abfalltechnischen Untersuchung des Geotechnischen Bericht festgestellten Belastungen

durch Arsen MP 1 und MP 3 stellen eine Einstufung gemäß Leitfaden von Z 1.2 und Z1.1 dar. Bei MP 2 und MP 4 liegt Z0 Material vor.

Altlasten sind laut dem Altlastenkataster ebenfalls auf dem Gelände des Baugebietes nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bautätigkeiten Verunreinigungen des Bodens auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen und dem Landratsamt bzw. dem Wasserwirtschaftsamt zu melden. Evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen sind dann nach Vorgabe der Behörden durchzuführen.

Im Rahmen der Baugrunderkundung (s. Geotechnischer Bericht der IMH GmbH vom 07.11.2019) wurden 10 Schürfe bis in eine max. Tiefe von 3,6 m unter GOK abgeteuft. Vier Bodenmischproben wurden hinsichtlich der Verwertung bzw. Wiedereinbau auf die Parameter des Verfüll-Leitfadens untersucht. Dabei wurden erhöhte Arsen-Gehalte im Feststoff mit 38 und 27 mg/kg in MP1 und MP3, also in zwei von vier Mischproben festgestellt.

Hinsichtlich des Umgangs mit geogen arsenhaltigen Böden wird auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014 verwiesen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Seit dem 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (EBV), die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n.F.).

Im Detail wurden im Zuge der Planungen sogar noch weitergehende Untersuchungen angestrengt um die Konzentrationen und den möglichen Umgang mit den natürlicherweise vorkommenden (geogenen), erhöhten Arsengehalten darzustellen (s. Maßnahmenkonzept Natürliche Arsenvorkommen, Bericht und Anlagen von MuP Umwelttechnik GmbH, vom 13.03.2025).

Darin wird aufgeführt, dass in Teilbereichen des Geltungsbereichs der Prüfwert für Wohngebiete von 50 mg/kg überschritten wird. Die Teilbereiche für welche diese Überschreitungen festgestellt werden konnten, befinden sich im nördlichen Teil des Plangebiets und sind im Lageplan planlich dargestellt.

Entsprechend wären die Oberböden in diese Flächen in den parzellierten Grundstücken auszutauschen. Sollte es die Planung zulassen, ist hier auch eine Vermischung mit geringer belasteten Böden zur Erreichung einer Arsenkonzentration < 50 mg/kg denkbar. Während bei Böden zur Entsorgung oder in Altlastenbereichen ein Vermischungsverbot besteht, ist in dem geogen belasteten Umfeld im Sinne eines schonenden Umgangs mit der wertvollen Ressourcen Boden eine Vermischung sinnvoll. Wesentlich ist, dass die Vermischung homogen erfolgt und keine Restbereiche mit Arsenkonzentrationen > 50 mg/kg bestehen bleiben.

Im einem Teilbereich der sich noch weiter nach Süden (Teilflächen 1-5 der Anlagen 1.1 ff, aus dem Maßnahmenkonzept von MuP Umwelttechnik GmbH) erstreckt wird in den Oberböden eine Arsenkonzentration von 25 mg/kg überschritten. Hier müssen Aufenthaltsbereiche für Kinder, die ortsüblich zum Spielen genutzt werden (Kinderspielflächen) bis in eine Tiefe von mindestens 0,3 m (empfohlen 0,5 m) ausgetauscht und im Kontakt zu den tiefer liegenden Böden mittels Geotextil (Geogitter, Geovlies) gegen Bioturbation gesichert werden. Eine Vermischung mit geringer belasteten Böden ist im Bereich von Kinderspielflächen aufgrund der besonderen Sensibilität dieser Bereiche nicht zu empfehlen. Im südlichsten Teilbereich (Teilflächen TF6 bis TF8 der Anlagen 1.1 ff, aus dem Maßnahmenkonzept von MuP Umwelttechnik GmbH) ist die Errichtung von

Kinderspielflächen ohne Einschränkungen möglich. Alle Untersuchungen auf Arsen in den Oberböden weisen Konzentrationen unter 25 mg/kg auf. Die arsenhaltigen Oberböden aus allen untersuchten Teilflächen können auf ackerbaulich genutzte Flächen in der Region, die durch erhöhte geogene Arsenkonzentrationen gekennzeichnet sind, aufgebracht werden. Die Rahmenbedingungen für einen Einbau regeln §6 und §7 der BBodSchV.

Im Detail wird nochmal explizit auf die Hinweise und Empfehlungen aus dem Maßnahmenkonzept von MuP Umwelttechnik GmbH vom 13.03.2025 verwiesen. Hierin wird u.a. auch nochmal auf die zu beachtenden Punkte bei der externen Verwertung der Böden und die genauen Abgrenzungen der Arsenkonzentrationen eingegangen.

Der Geltungsbereich wird laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt. Es wird empfohlen, ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Maßnahme für den Gemeinbedarf

Südlich der Pichler Straße wird eine Fläche von 2.770 qm für einen Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Neben dieser öffentlichen Einrichtung sind des Weiteren der Erhalt von bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen in der Mitte des Geltungsbereichs sowie im Süden vorgesehen (siehe Abbildung rechts).

Süd-Westlich der bestehenden Bank und des Marterls (Wegkreuz) soll hinter den bestehenden Hecken ein Kinderspielfeld zur Versorgung der neuen Bewohner des zukünftigen Baugebiets vorgesehen werden.

Neugestaltet wird ebenfalls die öffentliche Bepflanzung in Nord-Süd-Ausrichtung parallel zu dem neu geplanten Radweg.



Abbildung 4: eigene Fotografie

4.2 Infrastruktur

Im Markt Manching gibt es neun Kindertageseinrichtungen (+ eine in Planung) und drei Grund sowie Mittel-/Hauptschulen, des Weiteren eine Realschule. Innerhalb des Baugebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke geplant.

4.3 Straßenerschließung

• Äußere Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr, als auch für Fußgänger und Fahrradfahrende. An der westlichen Grenze des Baugebietes wird in Nord-Süd-Richtung bis zum Ende des Geltungsbereichs verlaufend ein Radweg mit einer Breite von 3,00 m geplant. Der Abschnitt südlich der Ruprechtstraße wird weiterhin als wassergebundener Weg geführt, bei welchem eine Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr zulässig ist.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über drei Anschlüsse von Osten aus Pichl kommend (Antonstraße/Pichler Straße, Georgstraße und Ruprechtstraße). Die Verlängerung dieser drei Straßen führt zur Anbindung an den Ortsteil Oberstimm. Der Ausbaugrad der drei Straßen ist sehr unterschiedlich:

Pichler Straße:

Die Pichler Straße ist eine geförderte Maßnahme und der Ausbau erfolgte erst kürzlich. Die Pichler Straße hat eine Breite von 6,00 m und der zugehörige Geh- und Radweg 2,50 m. Hier werden im Zuge der Baugebietsererschließung nur die Anschlussknotenpunkte verändert, der Ausbauzustand bleibt gleich.



Abbildung 5: eigene Fotografie der Pichler Straße (Blickrichtung Oberstimm)

Verlängerung der Georgstraße:

Die ersten Meter nach der Kreuzung der Stephan- und Georgstraße sind noch asphaltiert (etwas länger als die Grundstückstiefe der Flurstücke 487/16 und 487/18).

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird der geschotterte Bereich bis zum westlichen Rand des Geltungsbereichs auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut und asphaltiert werden.



Abbildung 6: eigene Fotografie
(Georgstraße Blickrichtung Pichl)



Abbildung 7: eigene Fotografie
(Georgstraße Blickrichtung Oberstimm)

Verlängerung der Ruprechtstraße:

Die Verlängerung der Ruprechtstraße Richtung Oberstimm ist ebenfalls asphaltiert und hat bisher eine Ausbaubreite von 4,00 m, welche im Zuge der Erschließung auf 5,50 m verbreitert wird. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird der bestehende Gehweg auf der nördlichen Seite der Ruprechtstraße innerhalb des Baugebietes weiter geführt. Eine Entwässerungs-/Sickermulde wird zwischen dem Gehweg und der Erschließungsstraße errichtet.



Abbildung 8: eigene Fotografie
(Blickrichtung Oberstimm)



Abbildung 9: eigene Fotografie
Kreuzungsbereich Ruprecht- und Stephan-
straße

• **Innere Erschließung**

Die öffentlichen Straßen werden mit einer Breite von 5,50 m angesetzt und flankiert durch einen Gehweg von 1,50 m Breite auf der einen Seite sowie 2,50 m öffentliches Grün (Sickermulde) mit anschließend einem öffentlichen Gehweg mit 1,50 m Breite auf der gegenüberliegenden Seite. Der Straßenquerschnitt ist auf dem Lageplan des Bebauungsplan mit enthalten. Diese Systematik der Erschließung wird weitgehend im gesamten Baugebiet beibehalten, eine Ausnahme bildet die östliche Seite der Gemeinbedarfsfläche, sowie die Ruprechtstraße bei welcher der zweite Gehweg fehlt.

4.4 Versorgung

Die Versorgung (Wasser, Löschwasser, Strom, Telekommunikation) kann über den Ausbau der vorhandenen Leitungen erfolgen.

• **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser ist in Manching durch zwei Tiefenbrunnen sichergestellt. Zur Notversorgung besteht ein Verbund mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR (www.in-kb.de) und mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Biburger Gruppe (www.biburger-gruppe.de).

- **Stromversorgung**

Für die Stromversorgung ist Bayernwerk zuständig. Einst verlief den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung eine 20 kV-Freileitung (siehe folgende Abbildung). Diese wurde bereits abgebaut und in bestehenden Straßen erdverkabelt.



Abbildung 10: eigene Fotografie

- **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, übernimmt den Anschluss an die Telekommunikation. Diese ist rechtzeitig in die weitere Planung einzubinden.

- **Kabelhausanschlüsse**

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.

4.5 Entsorgung

- **Abwasserentsorgung**

Innerhalb des Baugebiets ist Trennsystem vorgesehen und der Schmutzwasserkanal wird an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen.

Zuständig für die Abwasserentsorgung der Markt Manching. Das Entwässerungssystem wurde mit diesem und dem WWA abgestimmt.

- **Regenwasserentsorgung**

Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen wird in den straßenbegleitenden Sickermulden versickert. Auf den Parzellen des Baugebietes haben die Bauherren das anfallende Regenwasser fachgerecht zu versickern.

Die vorhandene Bodenbeschaffenheit der Bodenschicht 2 ist im Planungsgebiet für die Versickerung des anfallenden Regenwassers sehr gut geeignet. Bis zu dieser muss ein Bodenaustausch mit sickerfähigem Material erfolgen.

Für die Versickerung des Straßenwassers sind entlang der Erschließungsstraßen Mulden mit einer Gesamtbreite von 2,50 m vorgesehen. Die Mulde wird mit einer mindestens 20 cm starken belebten Bodenzone ausgebildet.

Der erforderliche Mindestabstand von 1,00 m zum mittleren Grundwasserstand kann im geplanten Baugebiet eingehalten werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll ebenfalls über Muldenversickerungen in den Untergrund eingeleitet werden. Die Bodenversiegelung ist soweit wie möglich zu beschränken, z.B. durch wasserdurchlässige Beläge in den Zufahrten. Für die Bauparzellen wird pro 10 m² angeschlossene befestigte Fläche rund 1 m² Versickerungsfläche erforderliche.

Die Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist in der Regel erlaubnisfrei und in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) geregelt.

Bei der Umsetzung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hier ist primär eine flächenhafte Versickerung über 20 cm Oberboden vorausgesetzt. Falls dies nicht möglich ist, kann über Rigolen und zusätzlicher Vorreinigung versickert werden. Eine Versickerung über Sickerschächte ist auf Grund des niedrigen Grundwasserabstands im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

Während der Bauphase muss die Umsetzung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser durch regelmäßige Kontrollen überwacht werden.

Für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist folgendes zu beachten:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung **primär eine flächenhafte** Versickerung voraussetzt. Sollte eine flächenhafte Versickerung nicht möglich sein (Nachweis erforderlich), so ist eine Versickerung über Rigolen mit vorgeschaltetem Absetzschacht möglich, **im nördlichen Bereich allerdings nur über flache Rigolen**.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links:

„https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm“

und „<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>“ zu finden. Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer (hier Grundwasser) erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

Abwägung dezentrale gegen zentrale Versickerungsmöglichkeiten:

Der Markt Manching hat sich aufgrund des enormen Flächenbedarfs, den erforderlichen Auffüllungen (geringe Grundwasserstände und flaches Gelände) und den erheblichen Unterhaltsaufwand gegen eine zentrale Sickereinheit entschlossen und verfolgt im weiteren Verlauf die dezentrale Versickerung der Verkehrsflächen in straßenbegleitenden Sickermulden. Die Niederschlagswasserentsorgung der Privatgrundstücke wird dort vor Ort nach TRENGW vorgenommen. Eine öffentliche Entsorgungsmöglichkeit für Niederschlagswasser wird nicht angeboten.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung in dem Markt Manching wird zentral über den Landkreis geregelt. Dabei müssen die Abfall- und Wertstofftonnen an der Erschließungsstraße bereitgestellt

werden. Bei Stichstraßen müssen die Bauherren jeweils ihre Tonnen zur Erschließungsstraße vorziehen. Die Müllentsorgungsfahrzeuge können über die Antonstraße, die Georgstraße und die Ruprechtstraße in die neue Erschließungsstraße einfahren. Die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Mühlfahrzeug ist gegeben.

4.6 Wasserwirtschaft

- Schutzgebiete

Durch das neue Baugebiet werden keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete berührt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Norden Flächen, welche rechnerisch von HQ extrem überschwemmt werden können.



Abbildung 11: Umweltatlas Naturgefahren (HQ extrem - hellblaue Einfärbung)

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plan dargestellte Hochwasserrisikokulisse zu beachten ist und dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, nach § 5 Abs. 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens die Höhe des Bezugspunktes (ergibt sich aus der angrenzenden Erschließungsstraße) nicht unterschreiten. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird darüber hinaus empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, bzw. FFOK-EG, Kellerlichtschächte, Tiefgarageneinfahrten) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen (die RFOK-EG sollte im Ergebnis auf jeden Fall über 367,1 m ü NHN liegen).

Bauliche Anlagen sollen insgesamt nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG). Die im Einzelfall erforderlichen und angemessenen Maßnahmen, wie z.B. Maßnahmen zur Sicherstellung der Auftriebssicherheit, Rückstausicherungen, Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe, eine Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke etc. sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu treffen. Eine umfangreiche Berücksichtigung

der o.g. Maßnahmen, sowie der Abschluss einer Elementarversicherung wird jedoch dringend empfohlen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in den o.g. Risikogebieten (Gebiete nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG) verboten, wenn andere weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Anlage kann jedoch wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde (dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde) spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen angezeigt wird und die Behörde die Errichtung innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Es sind keine Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Wasserversorgung.

- **Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist soweit wie möglich zu beschränken, z.B. durch wasserdurchlässige Beläge in den Zufahrten.

- **Bodenverhältnisse und Bauen im Grundwasserbereich**

Es liegt bereits ein Geotechnischer Bericht vom 07.11.2019 von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Gentechnik mbH vor.

Es wurden 10 Schürfungen vorgenommen, welche zwischen einer Tiefe von 2,10 m und 3,90 m lagen. Die genaue Lage der Schürfe ist Anlage 1.3 zu entnehmen.

Die Untergrundverhältnisse stellten sich zusammengefasst wie folgt dar (Seite 7):

„Bindige Deckschicht: Unter einer bis zu 50 cm mächtigen Mutterbodenauflage (Homogenbereich O) wurde bis in eine maximale Tiefe von 3,0 m u. GOK (SCH 1) die bindige Deckschicht in Form von Tonen, Schluffen und Sanden mit unterschiedlich hohen Kies-, Sand- und Schluff- bzw. Tonanteilen an. Es liegt eine starke Wechsellagerung vor. Nach der örtlichen Bodenansprache ist bei den braun bis grau gefärbten Böden mit überwiegend steifen bis halbfesten Konsistenzen bzw. mit mitteldichten Lagerungsverhältnissen zu rechnen.“

Quartäre Kiese: Das Liegende bilden die bis zum maximal aufgeschlossenen Endteufenbereich von 3,90 m u. GOK (SCH 3) sandigen Kiese mit vereinzelt schwachem Ton- bzw. Schluffanteil. Nach der Schwere des Schurfvorgangs werden den überwiegend grau gefärbten Kiesen mitteldichte Lagerungsverhältnisse zugeordnet.“

Die fein-/ gemischtkörnigen Böden der Bodenschicht 1 sind aufgrund ihrer sehr geringen Durchlässigkeit nicht zur Versickerung geeignet. Die Kiese der Bodenschicht 2 besitzen Durchlässigkeitsbeiwerte der ungesättigten Zone von $k_f = 1 \cdot 10^{-2}$ bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s, womit sie zur Versickerung geeignet sind. Versickerungsanlagen sind deshalb mind. bis in die Bodenschicht 2 einzubauen. Für die Berechnung der Versickerung wird ein k_f -Wert von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt.

Hinsichtlich dem Grundwasserstand werden im Gutachten folgende Aussagen getroffen (Seite 8):

„Nach U2 kann im Untersuchungsgebiet ein Grundwasserstand des quartären Grundwassers von ca. 364 bis 365 m ü. NN mit Fließrichtung von Süden und Norden nach Stichtagmessungen abgeschätzt werden. Aufgrund der weitestgehend parallel zum Baugebiet und zur Grundwasserströmung liegenden Grundwassermessstellen können die Schwankungsbreiten entsprechend der beiden Messstellen für höchsten, mittleren und niedrigsten Wasserstand abgeschätzt werden. Als Bemessungswasserstände werden unter

Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 50 cm folgende Wasserstände abgeschätzt:

Nördlicher Baugebietsrand = 365,50 m ü. NHN

Südlicher Baufeldrandbereich = 365,80 m ü. NHN“

- **Gewässer**

Oberflächengewässer sind durch das neue Baugebiet nicht tangiert. Das nächste Gewässer stellt die Paar östlich des Ortsteils Pichls dar.

- **Oberflächenwasserabfluss**

Das neue Baugebiet befindet sich in der Ortsrandlage. Die Außenflächen sind ebenso wie die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs äußerst flach, somit ist mit keinem relevanten Außeneinzugsgebietswasser zu rechnen.

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet. Waldbestände sind nicht betroffen. Bei der Bepflanzung der Privatparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Im Ortsteil Pichl gibt es keine aufgelassenen Hofstellen. Die zuletzt aufgelassene Hofstelle in der Ruprechtstraße wurde mit den Doppelhaushälften 6-12a bebaut

4.8 Immissionen

Auf das zukünftige Allgemeine Wohngebiet wirken unterschiedliche Immissionen ein. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, diese liegt als Anhang dem Bebauungsplan bei.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Markt Manching hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 28.07.2022, Auftrags-Nr. 8035.1/2022-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Lärmquelle B 16

Nach dem Lärmbelastungskataster des Landesamts für Umwelt liegen die Isophonen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs über 55-60 db(A). Im Zuge des geplanten Ausbau der B 16 werden Lärmschutzwände errichtet und somit die Belastung für das Baugebiet „Pichl West II“ reduziert. Die schalltechnische Untersuchung berechnet die notwendigen Schutzmaßnahmen allerdings noch nach dem aktuellen Ist-Zustand, ohne Ausbau und Lärmschutzwände.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Bundesstraße B 16, der Kreisstraßen

PAF 18 und PAF 19 sowie der östlich liegenden Bundesautobahn A 9, können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen baulichen- und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die ermittelten Außenlärmpegel für das Gebiet können den beiden Nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

Anlage 3 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 Anlage 3.1 Außenlärmpegel „Höchstes Pegel“, Teil 1 Nord

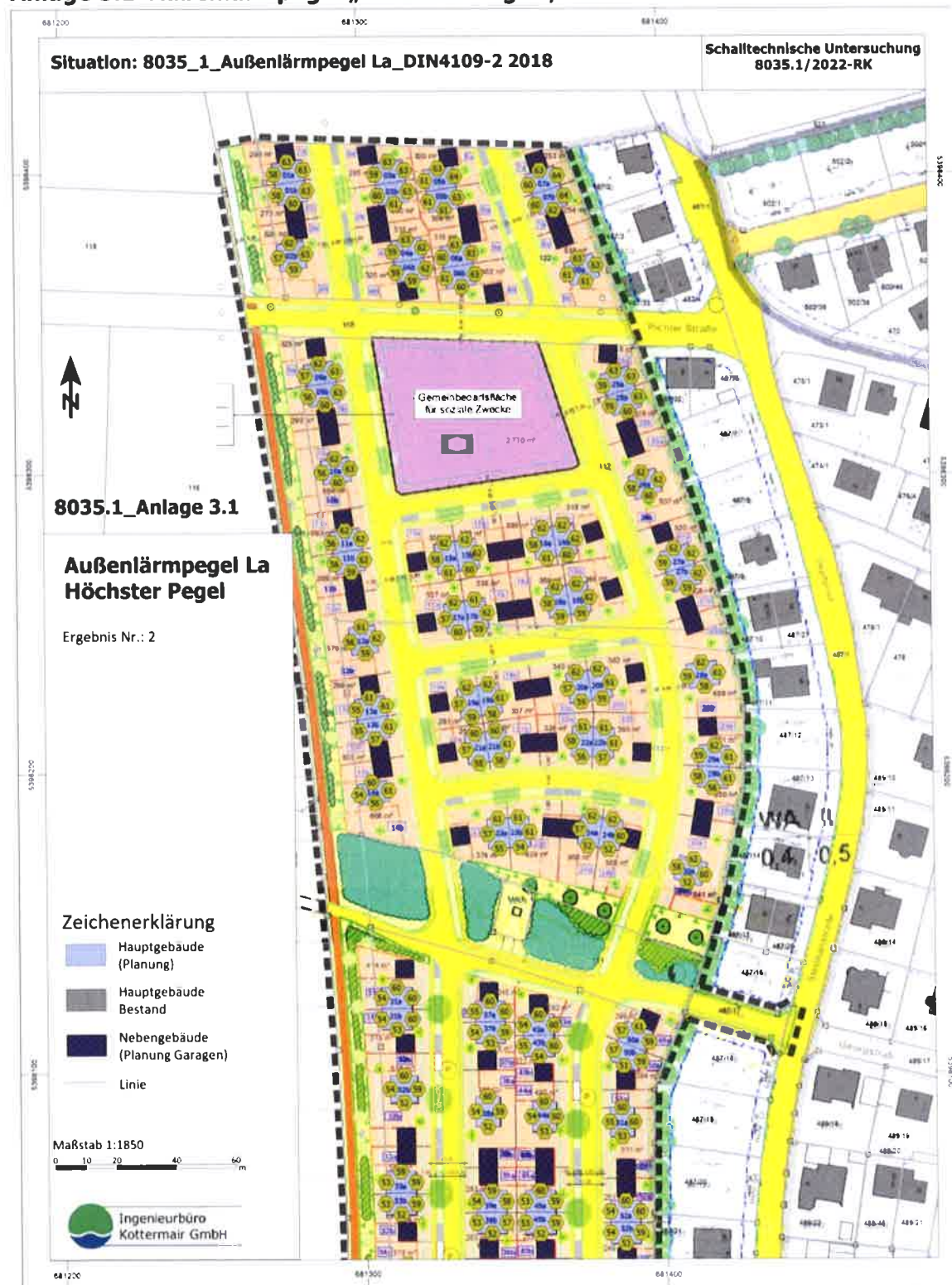


Abbildung 12: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung – Anlage 3.1 daraus

Anlage 3.2 Außenlärmpegel „Höchster Pegel“, Teil 2 Süd

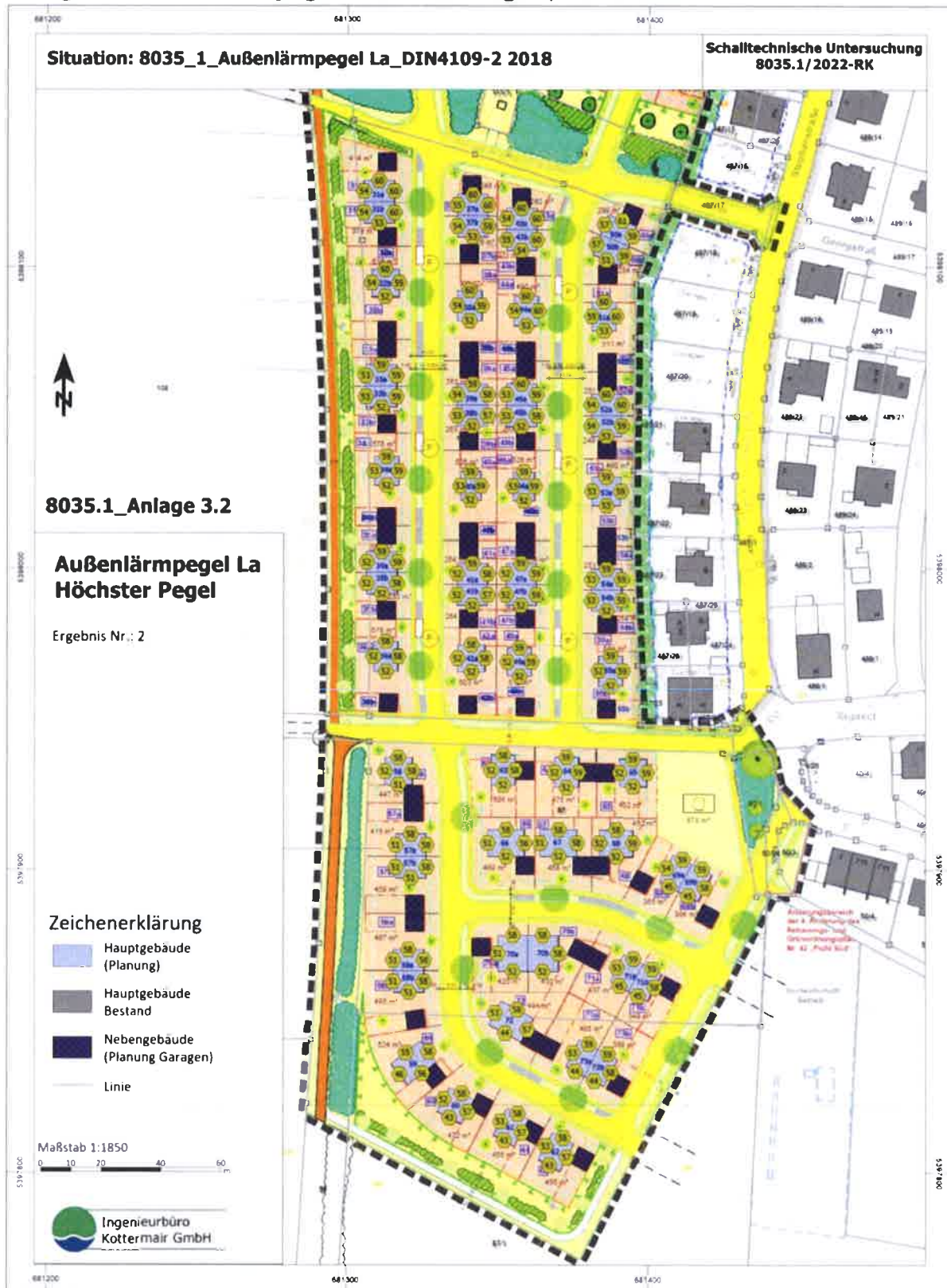


Abbildung 23: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung – Anlage 3.2 daraus

Abwägung der Orientierungswerte der DIN 18005 hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV

Der Markt Manching kann die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung durch die relevanten, umliegenden Straßen, Bundesstraße B 16, Kreisstraßen PAF 18, PAF 19 und Bundesautobahn A 9 auf einem Niveau sind, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Baugebiets sind aus städtebaulichen Gründen, sowie durch die örtliche Lage, Entfernung zu den Emittenten (Straßen) und Ausdehnung des Baugebietes nicht zielführend. Weiter sind im Zuge des geplanten Ausbaus der Bundesstraße B 16 im Bereich der Bundesstraße Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden bzw. Schallschutzwällen geplant. Nach dem Ausbau der Bundesstraße B 16 ist zu erwarten, dass sich eine verbesserte schalltechnische Situation für das Baugebiet einstellt.

Lärmquelle Kamel und Alpakaunterstand

Südöstlich des Geltungsbereichs wurde im Jahr 2019 ein Unterstand für Lamas und Trampeltiere errichtet. Dieses Vorhaben ist privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB. Aktuell verfügt der Bauherr über 3 Lamas und 2 Trampeltiere, möchte die Tierhaltung aber auch 5 Trampeltiere und 3 Lamas ausbauen.

Für Lamas ist eine GV-Zahl von 0,3 pro Tier bekannt. Sowohl Lamas als auch Trampeltiere werden mit derselben GV-Zahl und Geruchsfaktor bewertet.



Abbildung 14: eigene Fotografie

Es wird ein Geruchsfaktor von 12,5 GE/(s*GV) angesetzt. Der Stall wird mit 2,4 GV < 250 GV anhand den Arbeitspapieren des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ für die Rinderhaltung beurteilt. Somit ist zwischen dem Bauvorhaben und der nächsten Wohnbebauung ein Mindestabstand von ca. 40 m einzuhalten um schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Elektromagnetische Immissionen Sendemast

Der Sendemast verfügt über zwei unterschiedliche Sicherheitsabstände (10,30 m und 6,63 m) in HSR (Hauptstrahlrichtung) bedingt durch unterschiedliche Arten von Antennen. Entscheidend ist der standortbezogene Sicherheitsabstand von 13,53 m horizontal und 2,63 m vertikal in Hauptstrahlrichtung (Montagehöhe der Bezugs-antenne 15,9 m über Boden). Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektro-magnetische Felder) legt die zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektro-magnetische Felder zu erfüllenden immissionsschutzrechtlichen Pflichten fest. Der von der Bundesnetzagentur genannte standortbezogene Sicherheitsabstand ist einzuhalten.



Abbildung 15: eigene Fotografie

Immissionen durch angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung

Es wird auf die ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen ist, hingewiesen.

4.9 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht, eine Bestandsanalyse (sowohl durch eine Kartierung, als auch durch eine saP) und einen Ausgleichsermittlung vorgenommen (siehe hierzu den Abschnitt Begründung zur Grünordnung bzw. den Anhang des Bebauungsplans).

4.10 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Effiziente Heizsysteme (KWK, Pellet, Wärmepumpen)
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Regenwassernutzung von privaten Zisternen als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren. Außerdem wird ein Hellebezugswert für die Fassaden festgelegt. Die helle Farbgebung soll dabei die Wahrnehmung des Gebäudeaufbaus im Landschaftsbild minimieren und eine überhöhte Wärmeaufnahme der Fassaden vermeiden, da dies insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung führt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,4 (unter Inanspruchnahme des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist also eine Erhöhung der GRZ auf 0,6 zulässig, diese wird zusätzlich erhöht um die Inanspruchnahme durch den § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erweitert auf 0,75) und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Erweiterung der GRZ wird durch eine möglichst flächensparende Bauweise begründet, mit kleinen Parzellen, welche durch eine Doppelhausbebauung mit Garage und Zuwegungen die sonst übliche GRZ überschreiten würden.

Es wird eine max. zweistöckige Bebauung festgesetzt. Des Weiteren wurde festgelegt, dass je vollständige 150 qm Grundstücksfläche höchstens eine WE (Wohneinheit) zulässig ist. Es dürfen jedoch insgesamt max. 4 WE je Grundstück errichtet werden.

Somit sollen Missstände bei der städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf die GRZ und die Stellplatzsatzung vermieden werden.

Bei der Bebauung wird sich an der bereits vorhandenen Struktur durch Einzel- und Doppelhäuser orientiert.

Gegenüber dem Bestand fallen die Parzellen jedoch deutlich kleiner aus, um so einerseits einen Beitrag zum Flächensparen zu leisten und andererseits den örtlich hohen Bodenpreisen Rechnung zu tragen und so die Grundstücke für eine breitere Bevölkerungsschicht erschwinglich zu gestalten.

Dabei ist die Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser gleichermaßen im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes möglich (entsprechend werden zwei Parzellen zu einer zusammengefasst bei einer Doppelhausbebauung bzw. eine große Parzelle geteilt (wenn im Bebauungsplan der Bebauungsvorschlag eines Einzelhauses enthalten ist, aber doch ein Doppelhaus entstehen soll, dies ist durch die entsprechenden Markierungen mit A und B verdeutlicht). Der Markt Manching kann somit flexibel auf die Nachfrage nach Einfamilien- oder Doppelhäuser reagieren und ermöglicht auch die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße).

Die geplante Bebauungsstruktur sieht keine reine Einzelhausbebauung vor, es besteht für die meisten Parzellen ebenso die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung. Ebenso dürfen pro Gebäude bis zu vier Wohneinheiten errichtet werden. Eine dichtere Bebauung wäre mit der festgesetzten maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen und vor allem dem bestehenden Ortsbild von Pichl nicht vereinbar. Mehrgeschossiger Wohnungsbau und andere verdichtete Wohnformen werden darüber hinaus vor allem am Hauptort Manching als sinnvoll erachtet, da hier unter anderem eine bessere Nahversorgung vorhanden ist. Beispiele für in den letzten Jahren realisierte, verdichtete Wohnformen finden sich im Hauptort Manching etwa an der Fischerlohe 4 a-f (6 Reihenhäuser), Fischerlohe 6 a (9 Wohneinheiten), Ingolstädter Str. 27, 27a, 27 b (17 Wohneinheiten), Ursinusstr. 3 – 13 (min. 115 Wohneinheiten) und andere mehr. Darüber hinaus gibt es noch weitere geplante und genehmigte Vorhaben, die momentan im Realisierungsprozess stecken – wie etwa das Seniorenzentrum Manching mit 18 Wohneinheiten und zusätzlich 80 Pflegeplätzen, oder dem Wohnquartier an der Niederfelder Straße mit 12 Wohneinheiten. Im Ortsteil Pichl gibt es keine aufgelassenen Hofstellen. Die zuletzt aufgelassene Hofstelle in der Ruprechtstraße wurde mit den Doppelhaushälften 6-12a bebaut.

Die überwiegende Bebauung in Pichl und Oberstimm entspricht einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 600 m², in der aktuellen Planung sind die Parzellen deutlich kleiner. Der Markt Manching hat sich mit den Einwendungen nochmals intensiv beschäftigt und ist unter Berücksichtigung der oben genannten Gesichtspunkte, die im Ergebnis bereits zu einer stark verdichteten Bebauung führen, zum Schluss gekommen, an der Planung festzuhalten. Es ist zwar im Sinne einer verdichteten Bebauung nachvollziehbar, ggf. auch Geschosswohnungsbau und Ähnliches zuzulassen und im Falle weiterer zukünftiger Ausweisungen – insbesondere im Kernort Manching – werden solchen Wohnformen zukünftig stärker berücksichtigt, aber in diesem Fall wird an den Planungen festgehalten.

Durch die gewählte Entwässerungsmethodik ergibt sich hinsichtlich der Erschließung der Parzellen durch die Sickermulden die Notwendigkeit die genaue Lage der Zufahrten festzusetzen, da diese bereits mit der Erschließung des Baugebietes hergestellt werden müssen. Je nachdem, ob bei den Parzellen eine Einzel- (/Einfamilien-) oder Doppelhausbebauung erfolgt, kann die gepflasterte Fläche als Zufahrt oder als öffentlicher Stellplatz genutzt werden.

5.2 Flächenermittlung

Art der Nutzung	Anteil	Fläche
Straßenverkehrsflächen öffentlich neu	15,02 %	11.252 m ²
Mehrzweckstreifen	0,14 %	105 m ²
Gehwege (innerhalb des Baugebiets)	6,68 %	5.005 m ²
Radweg (im Westen des Baugebiets)	2,86 %	2.145 m ²
Öffentliche Grünflächen	9,34 %	6.997 m ²
Sickermulden für die Straßenentwässerung	4,24 %	3.179 m ²
Zufahrt / Parkflächen	1,03 %	770 m ²
Kindergarten	3,07 %	2.770 m ²
Bebaubare Parzellenfläche	57,00 %	42.712 m ²
Gesamtfläche	100%	74.935 m²

5.3 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

Im Geltungsbereich sind 72 Parzellen vorgesehen, die teilweise für eine Doppelhaus- / gemeinsame Einzelhausbebauung geeignet sind.

- Mindestanzahl der Wohneinheiten (sofern nur EFH mit einer WE gebaut würden):
72 Parzellen x 1 WE = 72 WE
- Maximalzahl der Wohneinheiten (bei maximaler Ausnutzung der möglichen Anzahl an Doppelhäusern und der darin – je nach Grundstücksgröße – maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten):
112 Parzellen x [mit der Verhältniszahl max. zulässige Anzahl WE je Parzelle] = 230 WE
- Min. Anzahl der Einwohner - bei reiner EFH-Bebauung
72 WE x 2,5 Einwohner = 180 Einwohner
- Max. Anzahl Einwohner - bei maximaler DHH-Bebauung und größtmöglicher Anzahl WE
230 WE x 2,5 Einwohner = 575 Einwohner

Die für die Angabe der zukünftigen Gesamt-Einwohnerzahl erforderliche Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit wurde hier beispielhaft mit 2,5 Einwohnern angegeben. Laut der Statistik Kommunal Bayern ist der aktuelle Wert eher bei ca. 2,2 EW/WE. Da im Planungsgebiet allerdings unter anderem auch mit einem verstärkten Zuzug junger Familien gerechnet werden kann wurde der Wert für die o.g. exemplarische Berechnung der potentiellen Einwohner etwas höher dargestellt.

5.4 Raumordnung, Regionalplanung

Gebietskategorie Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Ziele und Grundsätze gem. LEP

Der Markt befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Ingolstadt.

Im Zentrale Orte-System ist der Markt Manching als Unterzentrum eingestuft und liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Hinsichtlich der Ausweisung des Baugebiet „Pichl West II“ sind folgende Ziele und Grundsätze des LEPs relevant und zu beachten:

Gemäß LEP 1.1.2 (Z) ist die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen **nachhaltig** zu gestalten.

Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der **demographische Wandel** bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterbesonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. **Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen** sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Auf diesen Grundsatz wurde besonders durch die kleinteilige Parzellierung Rücksicht genommen. Die ortsspezifischen Gegebenheiten wurden insofern berücksichtigt, da die bestehende Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern fortgeführt wurde.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu dem Potentialen der Innenentwicklung siehe das Kapitel 2.2 des Erläuterungsberichts zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Gemäß LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine **ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur** vermieden werden.

Bei der geplanten Ausweisung des Neubaugebietes wurde darauf geachtet, dass sich dieses an die bestehende Bebauung anfügt und ein organisches Wachstum Richtung Westen erfolgt.

Aussagen gem. Regionalplan

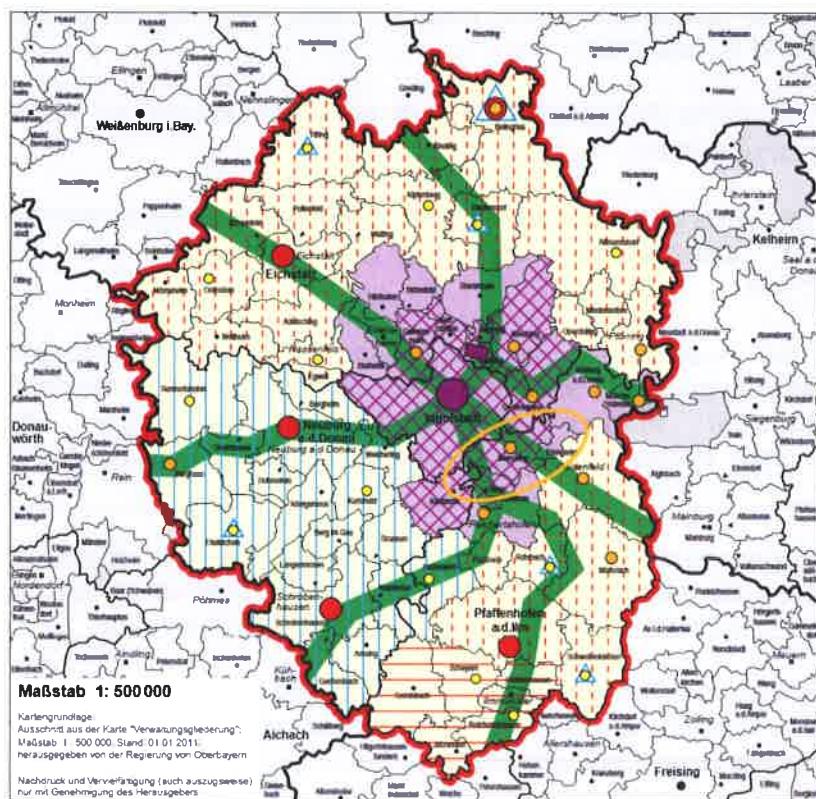


Abbildung 16: Auszug aus dem Regionalplan

Manching liegt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt (siehe Abbildung links)

Folgende Grundsätze werden im Regionalplan zur Raumstruktur vorgegeben:

A II Raumstruktur

3 G Verdichtungsraum

Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln

4 G Entwicklung der ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume
 Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

A III Gemeinden

1 G Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.

2 Z In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

II BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen sowie die Ausgleichs-/Ersatzflächen, die teilweise im Zusammenhang mit dem Baugebiet durchgeführt werden, erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (vergleichsweise hohe Empfindlichkeiten)
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs-)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner (insbesondere Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind alle nicht überbauten Freiflächen der privaten Parzellen gärtnerisch mit Rasen, Wiese, Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.

Im Bereich des Spielplatzes und des geplanten Kindergartens werden, wie entlang der Erschließungsstraßen, Baumpflanzungen festgesetzt, die zur Durchgrünung des Baugebiets in erheblichem Maße beitragen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze sind, soweit sie nicht zwingend baulich überprägt werden müssen, zu erhalten (siehe planliche Festsetzungen). In den Randbereichen zu den geplanten Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (4.201 m²) erbracht.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist es grundsätzlich möglich, den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen (gemäß Abb. 9, S. 16 des Leitfadens). Die Flächen weisen eine erhebliche Größe auf und die Maßnahmen werden naturnah ausgestaltet. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft stellen die Pflanzmaßnahmen auch Vermeidungsmaßnahmen dar, indem durch eine gute Einbindung in die Landschaft zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erheblich beigetragen wird. Neben den Hecken- und Einzelbaumpflanzungen werden im Südwesten und Süden extensive Wiesen entwickelt und zusätzliche Strukturelemente eingebracht.

Darüber hinaus werden in einem Umfang von zusammen 23.770 m² Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nrn. 711 und 712 der Gemarkung Pichl durchgeführt.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen befinden sich ca. 1,5 km südöstlich Pichl, im zentralen Bereich des Wiesenbrütergebiets mit landesweiter Bedeutung „Pichler See“. Für das Wiesenbrütergebiet ist seit 01.03.2021 eine Verordnung in Kraft, die den Schutz der Wiesenbrüter, u.a. im Gebiet südlich des Pichler Sees, beabsichtigt.

Die Flur-Nr. 712 wird derzeit als Acker genutzt, die Flur-Nr. 711 der Gemarkung Pichl als Intensivgrünland.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden auf den Flächen lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Wiesenbrüter durchgeführt. Es handelt sich um Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen mit hohem naturschutzfachlichem Aufwertungspotenzial, die im Kernbereich des Wiesenbrüterlebensraums eine wesentliche Verbesserung der Lebensraumqualitäten u.a. für wiesenbrütende Vogelarten bewirken werden. Nachgewiesen ist u.a. der Kiebitz als Brutvogel. Zu den Einzelheiten der Maßnahmengestaltung siehe textliche Festsetzungen.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Da der Umfang der vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

Neuaufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 Baugebiet „Pichl West II“ mit 4. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 42 „Pichl Süd“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass der Planung
- 2 Verfahrensablauf
- 3 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH

Niederlassung Ingolstadt

Friedrichshofener Straße 1s, 85049 Ingolstadt

Telefon: 0841 / 9933907-0

Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Grünordnung und Umweltbericht zum BPlan

Blank & Partner mbB

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd

Telefon: 09606 / 9154 47

Email: info@blank-landschaft.de

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat von Manching hat in der Sitzung vom 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 für das Baugebiet „Pichl West II“ beschlossen.

Da es einen kleinen Überlappungsbereich von dem Baugebiet mit dem Bebauungsplans Nr. 42 „Pichl Süd“ wegen einer neuen Erschließungsstraße gibt, wird zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Pichl West II“ die 4. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 42 „Pichl Süd“ vorgenommen. Der Teiländerungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 29.09.2022 beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 40 (Teilfläche), 50/1, 50/2 (Teilfläche), 50/3, 50/24, 87, 87/1 (Teilfläche), 94 (Teilfläche), 103 (Teilfläche), 109, 110, 111 (Teilfläche), 111/1, 112, 112/1, 117 (Teilfläche), 121 (Teilfläche), 122 und 487/17, der Gemarkung Pichl.

Der Markt Manching möchte ein neues Baugebiet entwickeln, da eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, auch durch die Nähe zur Stadt Ingolstadt, besteht. Der Geltungsbereich grenzt westlich an den Ortsteil Pichl an. Das Baugebiet ist für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen und soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Des Weiteren wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die bisherige, überwiegende landwirtschaftliche Nutzung wird mit der Erschließung des Baugebiets zu Gunsten von Wohnraum aufgegeben. Die bestehenden Sträucher und Bäume werden in den Planungen weitestgehend berücksichtigt und bleiben erhalten.

Das planerische Konzept des Marktes Manching sieht hierfür die Möglichkeiten zur Schaffung eines breiten Angebots von Wohnraum vor, ohne das Ortsbild und die bestehenden Strukturen von Pichl negativ zu beeinträchtigen. So sind bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude – in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße – zulässig. Gleichzeitig sind auf den meisten Parzellen sowohl eine Einzel- als auch eine Doppelhausbebauung zulässig. Damit entspricht der Markt den Zielen der Landesentwicklung und den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen an ein heterogenes Wohnraumangebot und ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung des Baugebiets. Ebenso werden jedoch die städtebaulichen Belange mit Blick auf das Ortsbild und an die vor Ort lebende Bevölkerung, sowie der vorhandenen Infrastruktur beachtet. So wird das Maß der baulichen Dichte und die zulässige Nutzungsdichte im Gebiet mit verschiedenen Festsetzungen auf ein nach Ansicht des Marktes verträgliches Maß begrenzt. Beispiele hierfür sind die Festlegung einer sogenannten Verhältniszahl, die die

zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße setzt, die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse und der Ausschluss einer geschlossenen Bebauung.

Lage und Größe des Planbereichs

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortschaft Pichl (in der Marktgemeinde Manching; Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm) und umfasst auf insgesamt ca. 7,7 ha die Flurstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Pichl:

40	(Teilfläche)	Ruprechtstraße
50/1		bepflanzte Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen
50/2	(Teilfläche)	Konradstraße
50/3		Wiese
50/24		bestehender Schotterweg
87		landwirtschaftliche Nutzfläche
87/1	(Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzfläche
94	(Teilfläche)	bestehender Feldweg mit bepflanztem Grünstreifen
103	(Teilfläche)	Verbindungsweg Pichl-Oberstimm (asphaltiert)
109		landwirtschaftliche Nutzung
110		landwirtschaftliche Nutzfläche
111	(Teilfläche)	bepflanzte Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen
111/1		umzäunter Sendemast
112		landwirtschaftliche Nutzfläche
112/1		landwirtschaftliche Nutzung
117	(Teilfläche)	Pichler Straße (asphaltiert)
121	(Teilfläche)	bestehender Flurweg (Anschluss Pichler Straße)
122		landwirtschaftliche Nutzung
487/17		Bestandsweg (Anschluss Stephanstraße)

Das Planungsgebiet grenzt östlich an die bestehende Bebauung von Pichl an und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Nachbarorte Ober- und Niederstimm befinden sich westlich und nördlich in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs und im Norden verläuft zudem in ca. 300 Metern Entfernung die Bundesstraße B16.

2 Verfahrensablauf

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Der Ablauf des Planänderungsverfahrens stellte sich wie folgt dar:

Aufstellungsbeschluss im Marktgemeinderat	21.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.05.2022
Frühzeitige Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB)	30.05.2022 bis 01.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)	30.05.2022 bis 01.07.2022
Teiländerungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 42 „Pichl Süd“	29.09.2022
Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung	29.09.2022
Formelle Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 2 BauGB)	24.10.2022 bis 25.11.2022
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 2 BauGB)	24.10.2022 bis 25.11.2022
Abwägung der Einwendungen aus der Formellen Beteiligung	25.01.2024
Erneute Formelle Fachstellenbeteiligung (nach § 4a Abs. 3, i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	31.01.2024 bis 15.03.2024
Erneute Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 4a Abs. 3, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	31.01.2024 bis 15.03.2024
Abwägung der Einwendungen aus der erneuten Formellen Beteiligung	27.03.2025
Satzungsbeschluss im Marktgemeinderat	27.03.2025

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB berücksichtigt. Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, sowie Klima und Luft, einschließlich der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt nicht im Bereich eines Schutzgebiets nach Naturschutzgesetz (§ 23 BNatSchG), eines FFH-Gebiets, eines Vogelschutzgebiets, oder eines Landschaftsschutzgebiets. Von der Flachland-Biotopkartierung erfasste Flächen werden von den Planungen nicht berührt.

Weiterhin tangiert die Planung weder einen Regionalen Grünzug, noch landschaftliche Schutzgebiete, wie geschützte Landschaftsbestandteile oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: „D-1-7234-0876 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, sowie weitere Bodendenkmäler in der weiteren Umgebung des Plangebiets.

Die Kath. Filialkirche St. Leonhard im Zentrum von Pichl ist als Baudenkmal mit der Aktennummer „D-1-86-137-12“ im Bayerischen Denkmal-Atlas aufgeführt und befindet sich etwa 220 Meter östlich des Geltungsbereichs.

Wasserschutzgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Das Gebiet liegt allerdings teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenflächen bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) und teilweise im sogenannten wassersensiblen Bereich, der Gebiete anzeigt die durch den Einfluss von Wasser geprägt werden.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht und in den Anlagen zum Umweltbericht (Bestandserfassung, Lageplan zur externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme und den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) genauer aufgeführt und beschrieben. Der Lageplan stellt darüber hinaus ebenfalls die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie detaillierte grünordnerische Festsetzungen dar.

Weiterhin wurden folgende, zusätzliche Informationen und Gutachten mit schutzgutbezogenen Inhalten erfragt bzw. erstellt und liegen den Unterlagen des Bebauungsplans bei:

- Geotechnischer Bericht 07.11.2019
(IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH)
- Umweltbericht 10.06.2024
(Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)
- Bestandsplan 26.10.2023
(Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)
- Lageplan der externen Ausgleichsflächen 26.10.2023
(Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)
- Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); mit Tabellen 29.09.2022
zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums
(Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)
- MHGW Grundwasserhöhen 23.06.2022
(Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR)
- Schalltechnische Untersuchung 28.07.2022
(Ingenieurbüro Kottermaier GmbH)
- Verkehrsuntersuchung 09.06.2023
(PB Consult GmbH)
- Maßnahmenkonzept zu den natürlichen Arsenvorkommen 26.03.2025
(MuP Umwelttechnik GmbH)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die bauliche Nutzung zu erwarten sind.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Markt Manching führte nach § 3 und § 4 des BauGB ein Bauleitplanverfahren für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 „Pichl West II“ für das Baugebiet „Pichl West II“ mit der 4. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 42 „Pichl Süd“ durch.

Im Rahmen dieser Verfahren sind die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. Träger sonstiger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Ergebnisse wurden entsprechend den Beschlüssen des Marktgemeinderates eingearbeitet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 statt. Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Lage innerhalb eines Risikogebietes nach § 78 b WHG (Extremhochwasser)
- Lage innerhalb des wassersensiblen Bereichs
- Hinweis auf den Hochwasserschutz in der Bauleitplanung i.V.m. den §§ 78 b und c WHG
- Anforderungen der Feuerwehr an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Hinweise zum Löschwasserbedarf
- Hinweise auf umliegende landwirtschaftliche Flächen und Emissionen daraus, sowie auf Pflanzabstände und Wirtschaftswege
- Hinweise auf Bodendenkmäler und daraus folgende Denkmalvermutungen mit der Folge einer Erlaubnispflicht gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG
- Hinweise auf ein mögliches Umlegungsverfahren Gem. §§ 45-79 BauGB
- Sicherung der Wasserversorgung, bzw. Anmerkungen zur Entnahme von Grundwasser
- Angaben zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden
- Hinweise zum Grundwasserflurabstand und zum Bodenschutz
- Hinweise zur Abwasserbeseitigung
- Angaben zu Kabelplanungen, Schutzzonenbereichen und Transformatorenstandorten

- Hinweise zum Erhalt bestehender Hecken und Gehölzen und Anmerkungen zu grünordnerischen Inhalten (Schottergärten u.a.)
- Anmerkungen zum Immissionsschutz und zur Bebauungsstruktur und Wegeführung
- Anmerkungen zu verdichteten Bauformen
- Angaben zu den Belangen der Rohstoffgeologie
- Anmerkungen zu induzierten Verkehrsmengen
- Anmerkungen zum Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Anmerkungen bzgl. des gliedernden Freiraums zwischen Siedlungen
- Hinweise zur bestehenden Gasleitung
- Hinweise zu Telekommunikationsanlagen
- Anmerkungen zur Abfallentsorgung und hierfür zu beachtender Anforderungen
- Anmerkungen zum Immissionsschutz bzgl. einzuhaltender Grenzwerte (v.a. in Bezug auf eine bestehende Unterstellhalle für Tiere)
- Hinweise zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und geogen arsenhaltigen Böden
- Anregung zur Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs
- Anregungen zum Geschosswohnungsbau
- Anmerkungen zu den Vorgaben des LEP in Bezug auf Baukultur, Orts- und Landschaftsbild
- Anmerkungen zur Ein- und Durchgrünung
- Anmerkungen zur Eindeutigkeit und Klarheit einzelner Formulierungen des Plans mit Blick auf die Rechtssicherheit
- Anmerkungen zur Nachvollziehbarkeit bzgl. der Höhe baulicher Anlagen
- Anmerkungen zum Umweltbericht
- Anmerkungen zum Umfang der Begründung
- Hinweise bzgl. der Belange des Klimaschutzes
- Anmerkung zur Aufnahme der Ausgleichsfläche in den Plan
- Anmerkung zur Darstellung der Hochwassergefahrenfläche
- Anmerkungen zu den Erfordernissen der Raumordnung (LEP Ziele 1.1.2 (Z), 1.2.1 (Z), 3.1 (G), 3.2 (Z) und 3.3 (G))
- Hinweis zu ergänzenden Maßnahmen zum Klimaschutz
- Anmerkungen zu Freiflächengestaltungsplänen und zum Mahd-Zeitpunkt der Ausgleichsflächen

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Darstellen des Risikogebietes nach § 78 b WHG (Extremhochwasser)
- Darstellen des wassersensiblen Bereichs
- Ergänzung eines Hinweis zum Hochwasserschutz im Lageplan
- Verweis auf die ausreichend bemessenen Verkehrsflächen
- Verweis auf geprüften und den Vorgaben entsprechenden Löschwasserdruck
- Verweis auf bestehende Hinweise im Lageplan zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Emissionen daraus, sowie auf die einzuhaltenden Pflanzabstände
- Übernahme eines Hinweises auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG
- Verweis auf noch aufzunehmende Abstimmungen zum Umlegungsverfahren gem. §§ 45-79 BauGB
- Verweis auf beantragte Erhöhung der Entnahme von Grundwasser und auf geplante Maßnahmen zum Wassersparen
- Beachten der einschlägigen Richtlinien zum Umgang mit geogenem Arsen
- Klarstellungen zur Handhabung bzgl. des Grundwasserflurabstands und des Bodenschutzes
- Verweis auf Abstimmungen mit dem WWA zur Abwasserbeseitigung
- Beachten der Angaben zu Kabelplanungen, Schutzzonenbereichen und Transformatorenstandorten
- Festhalten am Erhalt bestehender Hecken und Gehölzen und Ergänzung der grünordnerischen Inhalte (Nisthilfen u.a.)
- Verweis auf das Immissionsschutzgutachten und Erläuterungen zur Bebauungsstruktur und Wegeführung
- Erläutern des städtebaulichen Konzepts
- Verweis auf Abstimmungen mit der UNB, u.a. zur Hochwertigkeit des Talraumes und den positive Effekten auf die Wiesenbrüterflächen die den Belangen der Rohstoffgeologie in diesem Teilbereich entgegen stehen
- Verweis auf Umfangreichen Verkehrsgutachten des staatlichen Bauamtes
- Höhere Gewichtung des Wohnraumbedarfs gegenüber dem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen in diesem Fall
- Verweis auf Erhalt des gliedernden Freiraums zwischen den Siedlungen
- Kenntnisnahme der bestehenden Gasleitung

- Verweis auf die Beachtung technischer Regelwerke bzgl. Telekommunikationsanlagen
- Ergänzung der planlichen Hinweise zur Abfallentsorgung und hierfür zu beachtender Anforderungen
- Verweis auf die beauftragte immissionsschutztechnische Untersuchung
- Beachten der einschlägigen abfalltechnischen Bestimmungen und Merkblätter (auch im Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden)
- Verweis auf die erfolgte Alternativenprüfung
- Verweis auf das planerische Konzept des Bebauungsplans im Sinne einer flexiblen Struktur des Baugebiets und einer breiten Palette an Möglichkeiten zur Schaffung eines diversen Wohnraumangebots, sowie der ortsübergreifenden Strategie des Marktes zur Bebauungsstruktur
- Verweis auf die Wahrung einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren
- Erläuterung zur in den Planungen enthaltenen Ein- und Durchgrünung
- Ergänzung, bzw. Klarstellung bei einzelnen Formulierungen des Plans mit Blick auf die Rechtssicherheit
- Erläuterungen zur der Höhe baulichen Anlagen
- Beachten der Anmerkungen zum Umweltbericht
- Ergänzen der Begründung zum Plan
- Hinweise bzgl. der Belange des Klimaschutzes im Plan ergänzen und Verweis auf die bereits enthaltenen Empfehlungen und Maßnahmen zum Klimaschutz
- Aufnahme der Ausgleichsfläche in den Plan
- Beachten der Anmerkung zur Darstellung der Hochwassergefahrenfläche
- Erläuterungen zur Beachtung der Erfordernissen der Raumordnung (LEP Ziele 1.1.2 (Z), 1.2.1 (Z), 3.1 (G), 3.2 (Z) und 3.3 (G)) in der Planung
- Ergänzungen der Planung und Verweis auf die bereits enthaltenen Empfehlungen und Maßnahmen zum Klimaschutz
- Verweis auf Abstimmungen mit der UNB, u.a. zur Hochwertigkeit des Talraumes und den positive Effekten auf die Wiesenbrüterflächen die den Belangen der Rohstoffgeologie in diesem Teilbereich entgegen stehen

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 statt. Die wesentlichen Themen aus der formellen Beteiligung waren:

- Anmerkungen zu potentiellen Auswirkungen auf das Kanalnetz
- Anmerkungen zu Bodendenkmälern und der Anwendung des Art. 7 BayDSchG
- Anmerkungen bzgl. des gliedernden Freiraums zwischen Siedlungen
- Anmerkungen zu den Mulden der Ausgleichsmaßnahmen
- Anfrage zu den „Eckdaten zum Neubaugebiet“ in Bezug auf Telekommunikation
- Sicherung der Wasserversorgung, bzw. Anmerkungen zur Entnahme von Grundwasser
- Anmerkungen zur Entwässerung und v.a. Sickerschächten
- Verweis auf bereits getätigte Aussagen zur Rohstoffgeologie
- Anmerkungen zu verkehrlichen Auswirkungen der Planungen
- Anmerkungen zum Flächensparen
- Angaben zu Kabelplanungen, Schutzzonenbereichen und Transformatorenstandorten
- Angaben zu den Erfordernissen der Raumordnung
- Hinweise auf umliegende landwirtschaftliche Flächen und Emissionen daraus, sowie auf Pflanzabstände und Wirtschaftswege
- Hinweis auf die Vorgaben der §§ 78 b und c bzgl. des Hochwasserrisikogebiets
- Hinweise zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und geogen arsenhaltigen Böden
- Hinweise zu Telekommunikationsanlagen
- Anmerkungen zur vorgesehenen baulichen Dichte
- Anmerkungen zur Baukultur und zum Ortsbild
- Anmerkungen zur Ein- und Durchgrünung
- Hinweise zur Klarheit einzelner Formulierungen
- Anmerkungen zur definierten baulichen Höhe
- Hinweise zum Klimaschutz in der Bauleitplanung
- Redaktionelle Anregungen zur Plangestaltung
- Anmerkungen zur Lage des Geltungsbereichs, der Anordnung baulicher Anlagen und des Spielplatzes, sowie zum innerörtlichen Verkehr

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Verweis auf die Entwässerung im Trennsystem
- Beachten Anmerkungen zu Bodendenkmälern und der Anwendung des Art. 7 BayDSchG
- Verweis auf Erhalt des gliedernden Freiraums zwischen den Siedlungen
- Klarstellungen zu den Mulden; U.a. dass es sich hierbei nicht um Gewässer handelt
- Verweis auf die Beantwortung der Anfrage zu den „Eckdaten zum Neubaugebiet“ in Bezug auf Telekommunikation sobald dies möglich ist
- Verweis auf die zur Prüfung eingereichten Unterlagen zur Erhöhung der Entnahme von Grundwasser und zu geplanten Maßnahmen zum Wassersparen
- Erläuterungen zur Entwässerung und Ausschluss von Sickerschächten
- Verweis auf die Behandlung der getätigten Aussagen zur Rohstoffgeologie
- Verweis auf die Inhalte eines beauftragten Verkehrsgutachtens und Absprachen mit der Stadt Ingolstadt
- Erläuterungen des planerischen Konzepts und der Behandlung der landesplanerischen Ziele zum Flächensparen
- Beachten der Angaben zu Kabelplanungen, Schutzzonenbereichen und Transformatorenstandorten
- Klarstellung bzgl. der Beachtung der raumordnerischen Anforderungen
- Verweis auf bestehende Hinweise im Lageplan zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Emissionen daraus, sowie auf die einzuhaltenden Pflanzabstände
- Ergänzen der Behandlung der §§ 78 b und c bzgl. des Hochwasserrisikogebiets
- Beachten der einschlägigen Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und geogenem Arsen
- Verweis auf die Beachtung technischer Regelwerke bzgl. Telekommunikationsanlagen
- Klarstellung des planerischen Konzepts zur baulichen Dichte und möglichen Wohnraumdiversität
- Ergänzung der bestehenden Vorgaben und Empfehlungen zur Baukultur und zum Ortsbild
- Verweis auf die im Plan enthaltenen Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung
- Beachten der Hinweise zur Klarheit einzelner Formulierungen
- Verweis auf die Praxistauglichkeit der getroffenen Regelungen zur baulichen Höhe
- Verweis auf die im Plan enthaltenen Festsetzungen und Empfehlungen bzgl. des Klimaschutzes

- Beachten der redaktionellen Anregungen
- Erläuterung der Lage des Geltungsbereichs, der Anordnung baulicher Anlagen und des Spielplatzes, sowie zum innerörtlichen Verkehr

Die erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 09.02.2024 bis 15.03.2024 statt. Die wesentlichen Themen aus der formellen Beteiligung waren:

- Hinweise auf umliegende landwirtschaftliche Flächen und Emissionen daraus, sowie auf Pflanzabstände und Wirtschaftswege
- Verweis auf die Stellungnahmen der vorherigen Auslegungen
- Hinweise zu den geltenden technischen Regelwerken und Merkblättern bzgl. Leitungen
- Hinweis auf einen denkmalrechtlich obsoleten Absatz im Umweltbericht
- Anregung verdichteter Bauformen
- Anmerkung zu den Verfahrensvermerken
- Anmerkungen zu Klimaschutzmaßnahmen
- Redaktionelle Anregungen zu konkreten Planinhalten
- Anmerkungen zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit bzgl. Regelungen zum Immissionsschutz
- Anmerkungen zur Abfallentsorgung
- Anmerkungen zu Gefahren und Wasserstandshöhen bei extremen Hochwasserereignissen
- Anmerkungen zu potentiellen zusätzlichen Verkehrsbelastungen
- Hinweise zu den Arsenvorkommen und zum Klimaschutz
- Anmerkungen zum Sparsamen Umgang mit Wasser, dem Umgang mit belasteten Böden und der Abwasserbeseitigung
- Anmerkungen zur Ausgleichsfläche
- Anmerkungen zur Lage des Geltungsbereichs, der Anordnung baulicher Anlagen und des Spielplatzes, sowie zum innerörtlichen Verkehr

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Verweis auf bestehende Hinweise im Lageplan zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Emissionen daraus, sowie auf die einzuhaltenden Pflanzabstände
- Verweis auf die Abwägungen zu den Stellungnahmen der vorherigen Auslegungen und teilweise erneute Klarstellung zu den Inhalten
- Beachten der geltenden technischen Regelwerken und Merkblättern bzgl. Leitungen
- Korrektur des denkmalrechtlich obsoleten Absatzes im Umweltbericht
- Klarstellungen zur baulichen Dichte, zulässigen Wohnformen und der Strategie des Marktes Manching hierzu
- Anpassung der Verfahrensvermerke
- Verweis auf die getroffenen Klimaschutzmaßnahmen und die übergeordnete Gesetzgebung hierzu
- Teilweise Beachtung der redaktionellen Anregungen
- Ergänzen der Begründung mit Inhalten des Immissionsschutzgutachtens
- Beachten der Anmerkungen zur Abfallentsorgung
- Ergänzungen zu den Regelungen und Empfehlungen bzgl. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz
- Verweis auf die Verkehrsuntersuchungen und erfolgte Abstimmungen zum Thema
- Erweiterung des Gutachtens, bzw. des Maßnahmenkonzepts zum Umgang mit geogenen Arsenvorkommen, sowie Verweis hierauf und Erläuterungen zu getroffenen Maßnahmen zum Klimaschutz, sowie der übergeordneten Gesetzgebung hierzu
- Verweis auf die angedachten Maßnahmen zur Einsparung von Wasser; Beachten der geltenden Regelwerke und Gesetzte zum Umgang mit belasteten Böden und Verweis der auf die Planinhalte Abwasserbeseitigung
- Klarstellung zur Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen
- Erläuterung der Lage des Geltungsbereichs, der Anordnung baulicher Anlagen und des Spielplatzes, sowie zum innerörtlichen Verkehr

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 „Pichl West II“ mit der 4. Teiländerung des Bebauungsplans des Bebauungsplans Nr. 42 „Pichl Süd“ erfolgt mit der Absicht, dem enormen Wohnraumbedarf in der Region gerecht zu werden.

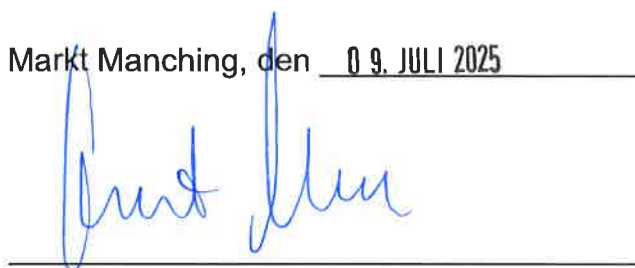
Die bisherige, überwiegende landwirtschaftliche Nutzung wird mit der Erschließung des Baugebiets zu Gunsten von Wohnraum aufgegeben. Die bestehenden Sträucher und Bäume werden in den Planungen weitestgehend berücksichtigt und bleiben erhalten.

Das planerische Konzept des Marktes Manching sieht hierfür die Möglichkeiten zur Schaffung eines breiten Angebots von Wohnraum vor, ohne das Ortsbild und die bestehenden Strukturen von Pichl negativ zu beeinträchtigen. So sind bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude – in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße – zulässig. Gleichzeitig sind auf den meisten Parzellen sowohl eine Einzel- als auch eine Doppelhausbebauung zulässig. Damit entspricht der Markt den Zielen der Landesentwicklung und den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen an ein heterogenes Wohnraumangebot und ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung des Baugebiets. Ebenso werden jedoch die städtebaulichen Belange mit Blick auf das Ortsbild und an die vor Ort lebende Bevölkerung, sowie der vorhandenen Infrastruktur beachtet. So wird das Maß der baulichen Dichte und die zulässige Nutzungsdichte im Gebiet mit verschiedenen Festsetzungen auf ein nach Ansicht des Marktes verträgliches Maß begrenzt. Beispiele hierfür sind die Festlegung einer sogenannten Verhältniszahl, die die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße setzt, die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse und der Ausschluss einer geschlossenen Bebauung.

Im Zuge der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Planungsinhalte auf Grund von eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / der Öffentlichkeit, oder auf Grund von Absprachen mit Projektbeteiligten und Fachstellen geändert. Ziel der Änderungen war stets die bestmögliche Planung zu erhalten.

Weitere, alternative Planungsmöglichkeiten und Konzepte wurden geprüft. Diese wurden jedoch mit Blick auf die vorliegende Planung nicht als sinnvoller erachtet.

Markt Manching, den 09. JULI 2025



Herbert Nerb, Erster Bürgermeister