

Markt
Manching



Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

21. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a BauGB

Bearbeitung Bebauungsplan



GOLDBRUNNER

Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim

Telefon: (08458) 3 97 00-0
info@ib-goldbrunner.de

Bearbeitung Grünordnung und Umweltbericht zum Bebauungsplan



Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der Bekanntmachung am 24.06.2026 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB).

1. Anlass der Planung

Der Markt Manching beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Recycling, Rohstoffe und erneuerbare Energien“ im Bereich Oberstimm-West I (GEOS 1) zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich auf dem Areal eines ehemaligen Kiesabbaus und ist durch großflächige Wasserflächen sowie teilweise verfüllte Bereiche geprägt. Gleichzeitig besteht im südöstlichen Bereich eine Altlastensituation, deren Sicherung und Sanierung im Rahmen der Planung berücksichtigt wird.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Konversionsfläche einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen, indem ein Standort für Stoffstrombehandlung sowie für die Erzeugung erneuerbarer Energien entwickelt wird. Gleichzeitig sollen die bestehenden Wasserflächen weitgehend erhalten und landschaftlich integriert werden.

Ergänzend zur beabsichtigten Entwicklung eines Sondergebiets dient die 21. Änderung des Flächennutzungsplans auch der redaktionellen und tatsächlichen Anpassung der Darstellung der bestehenden Wasserflächen. Im Zuge des langjährigen Kiesabbaus haben sich Lage und Ausdehnung der Seen gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan verändert.

Mit der vorliegenden Änderung werden die Umrisse der vorhandenen Seen entsprechend den aktuellen tatsächlichen Gegebenheiten realitätsgetreu nachgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 67 „Sondergebiet Oberstimm-West I (GEOS 1)“.

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Ortsteils Oberstimm der Gemeinde Manching im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und umfasst auf insgesamt ca. 28,8 ha die Flurstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Oberstimm:

1257		Seefläche
1258		Seefläche
1259		Ehemalige Kieswerkszufahrt
1259/1		Ehemaliges Kieswerksareal, zu verfüllende Teilfläche des Sees A, verbleibende Seefläche
1279	(Teilfläche)	Zuwegung von der Leilachstraße zur Halbinsel
1280		Ehemaliger Trafo-Standort
1281		Leilachstraße
1286/8	(Teilfläche)	Zufahrtbereich von der Immelmanstraße aus

2. Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in seiner Sitzung vom 24.07.2025 den Beschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Oberstimm-West I (GEOS 1)“.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.07.2025 bis zum 03.09.2025 statt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt. Dabei ergaben sich insbesondere Anpassungen hinsichtlich der Darstellung der geplanten Bauflächen. Ursprünglich war die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorgesehen, im weiteren Verfahren wurde die Planung jedoch – aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen – hin zu einem Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung konkretisiert.

In seiner Sitzung am 10.02.2026 hat der Marktgemeinderat Manching die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. In gleicher Sitzung wurden die Planunterlagen in der Fassung vom 10.02.2026 gebilligt und die Durchführung der formellen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.02.2026 bis zum 20.03.2026, mit Verlängerung bis zum 26.03.2026, durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls geprüft und im Rahmen der Abwägung behandelt. Sie führten zu weiteren Präzisierungen und Ergänzungen der Planung. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung erfolgte am 23.04.2026.

Nach Abschluss des Verfahrens wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplans vom Marktgemeinderat am 23.04.2026 festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB wurde im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung konzentriert sich dabei auf den Bereich der geplanten Sondergebietsentwicklung, da die übrigen Flächen des Änderungsbereiches bereits durch frühere Nutzungen (insbesondere Kiesabbau) überprägt sind und deren Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Eine erneute Bewertung dieser Bereiche ist daher nicht erforderlich.

Im Ergebnis zeigt die Umweltprüfung, dass durch die geplante Entwicklung eines Sondergebietes für „Rohstoffe, Recycling und erneuerbare Energien“ auf einer zuvor teilverfüllten Abbaufäche zwar Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, diese jedoch durch geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden können.

Insbesondere sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- **Schutzgut Mensch:** Vorbelastungen bestehen durch bestehende Verkehrs- und Gewerbenutzungen. Zusätzliche Belastungen werden durch schalltechnische Untersuchungen berücksichtigt und geregelt.
- **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Es bestehen wertvolle Gehölzstrukturen und Lebensräume, insbesondere für geschützte Arten. Durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelungen), CEF-Maßnahmen sowie Ausgleichsflächen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.
- **Schutzgut Boden und Fläche:** Der Boden ist durch den ehemaligen Kiesabbau bereits stark verändert. Die Planung stellt eine Nachnutzung im Sinne des Flächensparens und der Wiedernutzbarmachung dar.
- **Schutzgut Wasser:** Aufgrund der vorhandenen Altlast ist eine Teilverfüllung erforderlich, die zugleich der Sicherung der Grundwasserqualität dient. Die Maßnahme wurde wasserrechtlich genehmigt und ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung.
- **Schutzgut Klima und Luft:** Die Planung berücksichtigt klimatische Belange durch die Entwicklung eines Standortes für erneuerbare Energien sowie durch Grünstrukturen.
- **Schutzgut Landschaft:** Durch Eingrünungsmaßnahmen und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen wird eine Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt.
- **Kulturelles Erbe und Sachgüter:** Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Der erforderliche Ausgleich wird durch festgesetzte Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erbracht und durch entsprechende Pflege- und Entwicklungskonzepte gesichert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umweltbelange im Rahmen der Planung umfassend berücksichtigt wurden. Unter Beachtung und Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit paralleler Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 67 „Sondergebiet Oberstimm-West I (GEOS 1)“ sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind aus der Öffentlichkeit erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.07.2025 bis 03.09.2025 gingen Äußerungen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans beim Markt Manching ein. Sämtliche Einwände wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 10.02.2026 gewürdigt.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.02.2026 bis 20.03.2026 erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 23.04.2026.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Anregung Stellungnahmen	Behandlung im Rahmen der Abwägungen vom 10.02.2026 und 23.04.2026
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 06.08.2025:</p> <p>Bodendenkmäler im Änderungsbereich vorhanden (römische Siedlungs- und Straßenreste), Erhalt in situ, Eingriffe auf Minimum beschränken. Nachrichtliche Übernahme in den FNP (Darstellung + Hinweis in Begründung) Hinweise, dass weitere Bodendenkmäler im Umfeld möglich sind; Bodeneingriffe erlaubnispflichtig (BayDSchG), Meldepflicht bei Funden.</p>	<p>Übernahme der Bodendenkmäler in Plan und Begründung. Hinweise zum Denkmalschutz werden ergänzt.</p>
<p>Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahmen vom 03.09.2025 und 17.03.2026:</p> <p>keine Einwendungen, sofern Anlagen nicht beeinträchtigt werden. 20-kV-Freileitungen und Trafostationen im FNP ergänzen. Abstimmung bei Maßnahmen erforderlich, neue Trafostation erforderlich (ca. 20 m², Standortvorschlag).</p>	<p>keine Übernahme in den FNP Begründung: neuer Transformator bereits errichtet (Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan), Rückbau des bestehenden Transformators geplant.</p>
<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stellungnahme vom 24.02.2026:</p> <p>Keine Einwände; Hinweis auf Beteiligung unter genannter E-Mail-Adresse</p>	<p>Beteiligung der BIMA unter genannter E-Mail-Adresse ist erfolgt.</p>
<p>BUND Naturschutz, Stellungnahme vom 02.09.2025:</p> <p>Bedenken bei Überplanung der Halbinsel zwischen See A und B (Biotopbezug, Lebensräume u. a. für Eidechsen, Biber, Vögel), die Herausnahme der Fläche aus dem Bebauungsplan und Sicherung als Biotop wird gefordert. Hinweise zur unklaren zukünftigen Nutzung sowie zur Niederschlagswasserbehandlung. Anregungen für ökologische Baubegleitung und kontinuierliches Grundwassermonitoring.</p>	<p>Biotopabgrenzung teilweise überholt; Planung mit Fachbehörden abgestimmt; Fläche verbleibt im Geltungsbereich sowie naturschutzfachliche Aufwertung durch Vergrößerung und Zusammenlegung der Ausgleichsflächen. Niederschlagswasserbehandlung und konkrete Nutzung Gegenstand nachgelagerter Genehmigungen. Ökologische Baubegleitung bereits als Hinweis enthalten. Grundwassermonitoring über wasserrechtlichen Bescheid geregelt.</p>
<p>LRA Pfaffenhofen, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 01.09.2025:</p>	<p>Abwägung vom 10.02.2026:</p>

<p>fehlende Anbindung an Siedlungskörper, Konflikt mit Anbindegebot (LEP 3.3 Z); Forderung: Standort-Alternativenprüfung bzw. Nachweis einer Ausnahme vom Anbindegebot. Hinweis auf Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Donauterrassen“, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen. Ergänzungsbedarf Umweltbericht (Darstellung umweltrelevanter Fachgesetze und -ziele). redaktionelle Hinweise (u. a. Planzeichnung, Denkmäler, Verfahrensvermerke). Hinweis auf mögliche Gründungsproblematik bei Auffüllungen.</p> <p>Stellungnahme vom 16.03.2026:</p> <p>Standortalternativenprüfung: weitere Konkretisierung/Vertiefung angeregt, Ergänzung der Begründung (Flächenpotenziale, begrenzte Gewerbeentwicklung), Einordnung der Max-Immelmann-Kaserne als Alternative gefordert. Umweltbericht / Verfahren: Ergänzungen im Umweltbericht zur Kenntnis genommen, Klärung angeregt, warum auf FNP-Ebene kein Beschluss erfolgt ist.</p>	<p>Umstellung auf Sondergebiet mit klarer Zweckbestimmung; Nutzung und Bedarf konkretisiert. Anbindegebot: Ausnahme greift (überwiegend BImSchG-pflichtige Anlagen). Belanges des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets berücksichtigt, Ergänzung von Sicherungs- und Pflegemaßnahmen in Begründung und Umweltbericht.</p> <p>Abwägung vom 23.04.2026:</p> <p>Standortalternativen / Bedarf: Ergänzung der Begründung (I-SEK, eingeschränkte Gewerbeflächenpotenziale); Einordnung Max-Immelmann-Kaserne als ergänzender, nicht konkurrierender Standort; GEOS-Areal als eigenständige Konversionsfläche mit besonderem Sanierungsbedarf. Umweltbericht / Beschlusslage: Hinweis aufgegriffen, fehlender Beschluss nachgeholt, Ergänzung des Umweltberichts zu Fachgesetzen und Umweltzielen bereits erfolgt</p>
<p>LRA Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahmen vom 19.08.2025 und 24.02.2026:</p> <p>Hinweis auf vorhandene Bodendenkmäler. Hinweis auf die Beteiligung des BLfD.</p>	<p>Bodendenkmäler in Planunterlagen aufgenommen. Beteiligung des BLfD.</p>
<p>Planungsverband Region Ingolstadt, Stellungnahme vom 21.08.2025:</p> <p>Bedarfsnachweis: Konkretisierung des Flächenbedarfs erforderlich, detailliertere Darstellung konkreter Ansiedlungsvorhaben angeregt, Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen, Hinweis auf Anbindegebot (LEP 3.3), Ausnahme nur bei BImSchG-pflichtigen Anlagen möglich und Konkretisierung des Vorhabens hierfür erforderlich. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet: Lage im Vorbehaltsgebiet „Donauterrassen“, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen einzubeziehen. Eingrünung: ausreichende Durchgrünung und Gestaltung am Ortsrand erforderlich, Pflanzgebote grundsätzlich positiv bewertet.</p>	<p>Nutzungskonzept konkretisiert, Bedarfsermittlung überarbeitet; überwiegend BImSchG-pflichtige Anlagen (Energie, Recycling), daher nicht angebunden realisierbar, sodass Ausnahme vom Anbindegebot greift. Umstellung von Gewerbegebiet auf Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit klarer Festsetzung der zulässigen Nutzungen. Aufnahme von Pflege- und Sicherungsmaßnahmen in Begründung und Umweltbericht. Erhalt bestehender Gehölze und Neupflanzungen, Festsetzung eines Mindestanteils an Begrünung.</p>
<p>Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Stellungnahmen vom 20.08.2025 und 18.02.2026:</p> <p>Hinweise zu den Zielen der Raumordnung (LEP, Regionalplan), insbesondere Bedarfsnachweis und Innenentwicklung. Kritik an fehlender Konkretisierung der geplanten Nutzung und unzureichendem Bedarfsnachweis. Konflikt mit dem Anbindegebot, da Planung als allgemeines Gewerbegebiet nicht ausreichend begründet. Hinweis auf mögliche Ausnahme vom Anbindegebot bei BImSchG-pflichtigen Anlagen (z. B. Recyclinganlagen), jedoch nur bei konkreter und vorhabenbezogener Planung. Forderung nach konkreten Angaben zu Ansiedlungsvorhaben und Flächenbedarf. Hinweis zur Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange. Hinweis zur Vermeidung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen.</p>	<p>Planung grundlegend überarbeitet und Umstellung von Gewerbegebiet auf Sondergebiet mit klar definierter Zweckbestimmung (Recycling, Rohstoffe, erneuerbare Energien). Nutzungskonzept und Bedarfsermittlung konkretisiert und nachvollziehbar dargelegt. Anbindegebot: Ausnahme greift, da überwiegend BImSchG-pflichtige Anlagen, die in angebundener Lage nicht genehmigungsfähig wären. Planungsrechtliche Steuerung durch eindeutige Festsetzungen im Sondergebiet sichergestellt. Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets berücksichtigt; Sicherungs- und Pflegemaßnahmen in Begründung und Umweltbericht ergänzt</p>

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden unterschiedliche Planungsalternativen geprüft. Hierzu zählten insbesondere alternative Standorte für gewerbliche Entwicklungen innerhalb des Gemeindegebiets sowie Varianten hinsichtlich Art und Umfang der baulichen Nutzung.

Im Zuge der Bedarfsermittlung wurde festgestellt, dass geeignete, kurzfristig verfügbare Flächen für gewerbliche Nutzungen im Innenbereich sowie an angebundenen Standorten im Gemeindegebiet nur sehr eingeschränkt vorhanden sind. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung stehen für die vorgesehenen Nutzungen – insbesondere für flächenintensive und immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen – nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung oder sind aufgrund bestehender Nutzungskonflikte nicht geeignet.

Der gewählte Standort weist demgegenüber besondere standörtliche Vorteile auf. Es handelt sich um eine bereits vorbelastete Fläche eines ehemaligen Kiesabbaus mit vorhandener Altlast, deren Sicherung und Rekultivierung im Zuge der Planung erfolgt. Die geplante Entwicklung ermöglicht somit eine sinnvolle Nachnutzung und Aufwertung einer bereits in Anspruch genommenen Fläche.

Alternativen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden ebenfalls geprüft. Die ursprünglich vorgesehene Ausweisung als Gewerbegebiet wurde im Verfahren verworfen, da sie keine ausreichende Steuerung der konkret geplanten Nutzungen ermöglicht hätte. Stattdessen wurde ein Sondergebiet mit klar definierter Zweckbestimmung festgesetzt, um die vorgesehenen Nutzungen im Bereich Recycling, Rohstoffe und erneuerbare Energien eindeutig zu regeln.

Insgesamt ergeben sich keine Planungsalternativen, die unter Abwägung aller Belange vorzugswürdig wären.

Manching, 11. MAI 2026

Klaus Neumayr

1. Bürgermeister