

# MARKT MANCHING FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 16. ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Entwurf gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB,  
Stand 19.03.2026

### Planungsträger:

Markt Manching  
Ingolstädter Straße 2  
85077 Manching  
Landkreis Pfaffenhofen / Ilm  
Regierungsbezirk Oberbayern

Markt Manching, den .....

(Siegel)

.....  
Herbert Nerb, Erster Bürgermeister

### Bearbeitung:

Begründung Flächennutzungsplan, Grünordnung  
Planungsbüro Karl Ecker  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Lenbachplatz 16  
86529 Schrobenhausen  
Tel.: 08252/81629  
E-Mail: [buero@ecker-la.de](mailto:buero@ecker-la.de)

Änderung Bebauungsplan  
Mayr Bau Ingolstadt GmbH  
Schleifmühlweg 25a  
86633 Neuburg a.d. Donau

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Anlass der Änderung .....	2
B	Änderungsbereich.....	3
1	Abgrenzung .....	3
2	Lage und bisherige Nutzung.....	4
3	Verkehrsanbindung .....	6
4	Planungsrechtliche Situation .....	6
C	Ziel der Änderung .....	8
D	Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung .....	8
1	Ziele der übergeordneten Planung.....	8
2	Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen.....	11
E	Inhalt der Änderung und Flächenbilanz.....	12
F	Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung .....	14
G	Hochwassergefahrenflächen .....	14
H	Sonstiges .....	15
I	Umweltbericht .....	16

## A Anlass der Änderung

Der Markt Manching verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1992, der seither Gegenstand von 15 Änderungsverfahren war.

Der Markt Manching liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm. Das Marktgemeindegebiet liegt im Zentrum der Region 10/ Ingolstadt. Es gehört zum Verdichtungsraum um das Oberzentrum Ingolstadt. Dessen Stadtgebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Gebiet des Marktes Manching. Drei Kreisstraßen, die Staatstraße St 2335, die Bundesstraße B16 und die Bundesautobahn A9 binden die Gemeinde sehr gut in das regionale wie überregionale Verkehrsnetz ein.

Die Gemeindeflur umfasst ein nahezu 36 km<sup>2</sup> großes Gebiet. Im September 2020 lebten 12.675 Einwohner im Gebiet des Marktes, der insgesamt 8 Ortsteile umfasst. Die Einwohnerzahl ist seit 1987 um ein gutes Drittel (37%) gestiegen. In der letzten Dekade nahm die Bevölkerung um fast 13 % zu. Insbesondere der Hauptort ist dabei stetig gewachsen.

Als Unterzentrum trägt der Markt besondere Verantwortung für die Versorgung seines Nahbereichs. Weiterhin befindet sich der Markt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der vormalige Standort eines Baustoffbetriebs (QickMix) zu einem vielfältig-attraktiven Quartier umgenutzt werden, das neben Flächen für (nicht störendes) Gewerbe im Norden auch gemischte Bauflächen im Süden umfasst. Der Grundsatzbeschluss zu einer solchen Umnutzung des Gewerbegebietes wurde vom Marktgemeinderat bereits im November 2017 gefasst. Die zugehörige 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Zum Schillert“ wird von der Mayr Bau Ingolstadt GmbH erstellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan waren für den Geltungsbereich vorwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt, an den Rändern Grünflächen unterschiedlicher Breite. Die in der 3. Änderung des Bebauungsplans angestrebte Nutzung weicht damit von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab. Aus diesem Grund soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren die Darstellung im Flächennutzungsplan an die anvisierte Nutzung angepasst werden. Mit der Ausarbeitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen beauftragt.

## B Änderungsbereich

Abb. 1: Übersichtslageplan (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)



### 1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen rund 2,5 ha großen Bereich am nördlichen Rand des Hauptortes. Der Änderungsbereich der Planung umfasst in der Gemarkung Manching die Flurstücke Fl.Nrn. 1073/1 - 1073/6, 1073/8, 1074/1, 1074/2, 1077, 1077/1, 1077/2, 1081, 1082, 1082/1, 1084/5, 1091/1 jeweils vollständig, die Wege- bzw. Straßenparzellen 1084/3 bzw. 1091/2 und 68/19 jeweils als Teilflur.

Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.



Abb. 2: Luftbild (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2 Lage und bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand des Kernortes, zwischen der Straße „Zum Schillert“ im Westen, einem namenlosen Flurweg im Norden und der Salzstraße im Osten. Den Südrand des Geltungsbereichs bildet die Grießstraße.

Die drei Haupt-Grundstücke des Planungsgebiets (Fl.Nrn. 1077, 1081, 1082) weisen die Kennzeichen auf, die für Gewerbegebiete charakteristisch sind: umfangreiche Gebäude- bzw. Anlagenkomplexe mit partiell außerordentlich hohen Gebäude- bzw. Anlagehöhen, großflächig vollständige Bodenversiegelung für Fahr-, Stell- und Lagerflächen und darüber hinaus befestigte/teilversiegelte oder zumindest stark verdichtete Lager- und Stellflächen. Vegetation wurde von der intensiven gewerblichen Nutzung buchstäblich zur Randerscheinung mit äußerst geringen Flächenanteilen zurückgedrängt: im Planungsgebiet sind dies ein nährstoffreicher, artenarmer Grasstreifen am Nordrand von Fl.Nr. 1082, eine durchgewachsene Ligusterhecke im Westen von Fl.Nr. 1077 sowie punktueller spontaner Gehölzaufwuchs (u.a. Weide) auf dem ehem. Betriebsgelände. Eine noch vergleichsweise naturnahe Struktur bildet eine an der Grenze zwischen den Fl.Nrn. 1082 und 1074/1 stockende Hecke: die lückige Reihe wird dominiert von Hartriegel und Weide, vereinzelt finden sich hier auch Weißdorn und Hasel.

Das Flurstück Fl. 1074/1 wird ebenfalls partiell intensiv genutzt. Die Südostecke wird von Gebäudeteilen eingenommen, die wohl früher zum Baustoffbetrieb gehörten. Daneben befinden sich kleinere Gebäude (Vereinsheim) und bauliche Anlagen (Hundezwinger), welche derzeit von der Ortsgruppe des deutschen Schäferhundevereins genutzt werden. Der Norden bzw. Nordwesten des Grundstücks wird von artenarmem Rasen eingenommen. Am Westrand des

Flurstücks, unmittelbar an der Hallenwand stocken insgesamt 7 Fichten. Fichten (ca. 11 Exemplare) dominieren auch den Gehölzbestand im Südosten des Grundstücks. In diesem verbrachten Teilbereich stocken zudem eine Lärche, ein Walnussbaum und eine bodenständig zweistämmige Kirsche. Spuren fehlender Nutzung bzw. Pflege lassen sich hier an der Bodennutzung ebenso wie am Erhaltungs- und Pflegezustand der Gehölze ablesen.

Die bislang betrachteten Grundstücke sind nach der bisher rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich die NO-Spitze der Fl.Nrn. 1082 bzw. 1074/1 lag bisher außerhalb des Geltungsbereichs der verbindlichen Bauleitplanung.

Übereinstimmung zwischen tatsächlichem Bestand und Planungsbestand (d.h. Darstellung im Bebauungsplan) besteht für das Flurstück Fl.Nr. 1073/1. Das als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grundstück schließt das von Gebäuden bestandene Gewerbegebiet nach Süden hin ab. Es ist praktisch durchgängig flächenhaft bestockt von einem frei wachsenden Gehölzbestand, dessen Baumschicht von Spitzahorn und Waldkiefer dominiert wird; die Strauchschicht wird bestimmt von Feldahorn und Kornelkirsche. Beeinträchtigt wird der Bestand durch Ablagerungen von Grüngut und anderem Unrat.

Die südlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 1073/2 - 1073/6, ausparzelliert für eine Einzelbebauung (der Bebauungsplan sah hier bislang ein Mischgebiet vor), wurden bisher noch nicht bebaut, sondern v.a. als geschotterte Stell- und Lagerfläche genutzt. Am Südrand der Parzellen wurde wohl aus Lärmschutzgründen ein etwa 2 m hoher Wall aufgeschüttet. Auf diesem Wall konnte sich im Laufe der letzten 20 Jahre spontan aus Anflug von Spitz- und Feldahorn ein noch vergleichsweise junger Gehölzbestand entwickeln. Vereinzelt findet sich auch etwas Kiefer, Strauchweide und Schmetterlingsflieder, die zwei zuletzt genannten Arten besiedeln dabei auch schon die Schotterflächen in der wenig genutzten Südwestecke des Planungsgebiets (neben Auto-Wrack). Im Norden von Flurstück Fl.Nr. 1073/6 steht eine Trafostation.

Die Straßen *Zum Schillert*, *Grießstraße* und *Salzstraße* wurden in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan ausgebaut. Das letzte Stück der Salzstraße ist dabei nur als Schotterweg ausgebaut.

#### Angrenzende Nutzung

Im Süden und Südwesten grenzt Wohnbebauung an, im Südwesten ist diese punktuell als verdichtet einzustufen (Fl.Nr. 1090).

Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, welche im Süden als Acker, im Norden als Grünland vergleichsweise intensiv genutzt werden. Diese liegen ca. 20 cm tiefer als die Straße Zum Schillert.

Im Osten grenzt die Paar (Fl.Nr. 379/2) mit ihrem zumeist mit Gehölzen bestandenen Ufern an die Salzstraße.

Im Norden grenzt mit Fl.Nr. 1084/3 ein Flurweg an, welcher von Osten wie von Westen her zunächst mit Schotter ausgebaut ist, im Hauptstück jedoch als Grünweg befestigt ist. Nördlich davon schließt sich ein Flurstück (Fl.Nr. 379/2) an, das neben einem von Gehölzen gesäumten Altarm der Paar im Nordosten auch Wiesenflächen umfasst. Vor der Regulierung von Paar und Sandrach floss hier die Paar ein kurzes Stück nach Westen, wo sie sich mit der von Westen heranfließenden Sandrach vereinigte, um dann weiter nach Nordosten der Donau zuzuströmen. Heute wird die Sandrach weiter nördlich entlang der Bahntrasse geführt und mündet erst weiter nordöstlich in die Paar. Der frühere Arm der Sandrach wird Urfer(wasser) genannt. Der o.g. Altarm der Paar wird bereits zum Urferwasser gerechnet.

### 3 Verkehrsanbindung

Der Markt Manching ist, wie auch aus Abb. 1 gut zu ersehen ist, über die bereits erwähnte Staatsstraße St 2335, die Bundesstraße B16 und Bundesautobahn A9 sehr gut in das regionale wie überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die B 16, die nicht nur die Verbindung nach Osten und Westen bzw. Südwesten (über die Bundesstraßen B13 und B 300) herstellt, sondern über die ca. 1 km südlich des Hauptorts gelegene Anschlussstelle Manching auch die Verbindung an die Autobahn nach Norden und Süden gewährleistet. Das benachbarte Regionalzentrum Ingolstadt kann zudem über die Kreisstraßen (PAF 34 bzw. PAF 19 und PAF 18) erreicht werden.

Zum 8,5 km nordwestlich gelegene Hauptbahnhof Ingolstadt besteht eine werktags im Halbstundentakt bediente Busverbindung. Die Fahrzeit zwischen Manching-Zentrum und dem Hauptbahnhof beträgt wenig mehr als 15 min.

Der Straßenanschluss des durch die Änderung vorbereiteten Baugebietes erfolgt über die Straße Zum Schillert. Auf ihr gelangt man nach ca. 125 m auf die Niederfelder Straße (PAF 34), welche nach Nordwesten Richtung Ingolstadt führt bzw. via PAF 19 (750 m) den Anschluss an die B16 (ca. 1,9 km) bzw. BAB 9 (ca. 2,7 km) herstellt.

Die günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz stellt sicher, dass verkehrsbedingte Störungen für Anlieger beim Betrieb des durch die Planung vorbereiteten baulichen Nutzung minimiert werden. Hervorzuheben ist dabei, dass sich angesichts der künftig verringerten und veränderten Gewerbeanteile eine Verringerung gegenüber dem bisherigen Verkehrsaufkommen (ca. 100 LKW pro Woche) aller Voraussicht nach zu erwarten ist.

### 4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Manching stellt den größten Teil des Geltungsbereichs der Änderung als Gewerbegebiet gem. § 5 Abs. 2, Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO dar. An den Rändern des Gewerbegebiets sind Grünflächen unterschiedlicher Breite dargestellt. Im Süden des Änderungsbereichs ist eine ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Fläche wie auch der südlich der Gießstraße gelegene Bereich bislang als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan "Zum Schillert", dessen 2. Änderung seit 1982 rechtsverbindlich ist, beinhaltet einige Ausweisungen, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Detail abweichen. Der verbindliche Bauleitplan sieht neben dem Gewerbegebiet im Norden am Südrand des Geltungsbereichs der 2. Änderung ein Mischgebiet vor. Als „Puffer“ zwischen den beiden Nutzungsarten ist eine ca. 7 m breite Grünzäsur vorgesehen. Die randlichen Grünflächen wurden in die Bebauungsplanung nicht übernommen. Stattdessen bilden nach Westen und Osten hin Verkehrsflächen den Abschluss des Baugebiets. Im Norden und Nordosten reichen die Bauflächen bis an den Rand des bisherigen Geltungsbereichs heran.

Die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt die o.g. Änderungen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans auf. Die Verkehrsflächen werden 1: 1 übernommen, die Grünfläche in Lage und Größe an das anvisierte Nutzungskonzept angepasst.

### Bau- und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich gemäß den im Bayernatlas hinterlegten Daten des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal.

### Lage zu Überschwemmungsgebieten

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Das mit Verordnung aus dem Jahr 1986 an der Paar festgesetzte Überschwemmungsgebiet von Norden und von Osten her bis an die Geltungsbereichsgrenze heran. Am Nordrand des Geltungsbereichs und am West- und Ostufer der Paar bestehen dauerhafte Hochwasserschutzanlagen, die das Planungsgebiet wirksam vor Überschwemmungsereignissen schützen. Lediglich bei sogenannten Extremhochwässern ist gemäß Berechnungen des WWA Ingolstadt vom 15.04.2020 im Planungsgebiet wie im Südwesten des Hauptortes und für nahe- zu die gesamte Bebauung zwischen Autobahn und Kreisstraße PAF 18 mit Hochwasser zu rechnen.

### Lage zu NATURA 2000-Gebieten, hier FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“

Im Westen und Norden des Planungsgebiets schließt das FFH-Gebiet 7433-371 „Paar und Ecknach“ an das Planungsgebiet an (vgl. Umweltbericht).

Der Änderungsbereich wird durch die Salzstraße an seinem Ost- und durch den Grünweg im Norden vom Schutzgebiet abgetrennt. Anders als das nördlich angrenzende Gebiet ist das Planungsgebiet durch die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen von dem Überschwemmungsdynamik von Paar und Sandrach abgekoppelt. Unabhängig von der im Gebiet bereits vorherrschenden Intensivnutzung, sind damit die grundlegenden funktionalen Bezüge zum angrenzenden gewässerbezogenen FFH-Gebiet unterbrochen. In Anbetracht dieser Umstände ist die aktuelle wie die potenzielle Bedeutung des Standorts für die benachbarten Schutzgebietsflächen an Paar und Sandrach (FFH-Gebiet 7233-373.05) denkbar gering.

### Immissionsschutz

Das Planungsgebiet unterlag bzw. unterliegt Beeinträchtigungen, die mit den (gewerblichen) Nutzungen verbunden sind, die bisher im Planungsgebiet stattfanden und östlich der Paar weiterhin stattfinden. Die bislang im Geltungsbereich angesiedelte Baustoffproduktion war zum einen mit erheblichen Emissionen verbunden. Zum anderen waren die bislang hier zulässigen gewerblichen und gemischten Bauflächen bzw. Nutzungen weniger schutzbedürftig als die künftig im Süden geplanten Wohnnutzungen. In der vorliegenden Schallschutztechnischen bzw. geruchstechnischen Untersuchung werden als Emissionsquellen östlich der Paar die Kläranlage, der gemeindliche Bauhof und ein südlich davon gelegenes Hochwasserpumpwerk behandelt. Um auszuschließen, dass sich infolge der durch die im Änderungsbereich vorbereitete Planung immissionsschutzfachliche Konflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und im Umgriff des Geltungsbereichs ergeben, wurden eine schalltechnische Untersuchung (IGI Consult 2025) und eine geruchstechnische Untersuchung (Hooock & Partner 2025) erstellt. Mit Hilfe der immissionsschutzfachlichen Maßgaben, die aus diesen Gutachten in den Bebauungsplan übernommen und bei den nachfolgenden Planungen beachtet werden, können die immissionsschutzrechtlich relevanten Anforderungen an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten und immissionsschutzfachliche Konflikte wirksam vermieden werden. Details hierzu sind der verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen.

## C Ziel der Änderung

Die geplante 16. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Umnutzung zu schaffen. Die im Parallelverfahren aufgestellte Änderung des Bebauungsplans formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt der Markt Manching den früher durch ein Baustoffunternehmen genutzten Standort am nordöstlichen Rand des Kernortes als Quartier mit einer Mischung aus nicht störendem Gewerbe und verdichtetem Wohnen umzunutzen. Damit soll das Unterzentrum in seiner Verantwortung für die Erhaltung und Fortentwicklung als Wohn- und Wirtschaftsstandort nachhaltig gestärkt werden.

Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt gemäß der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanung her Bebauungsplan von der Niederfelder Straße (PAF 34) aus über drei Zufahrten: die Straße Zum Schillert (Westen), die Schwaigstraße und Gießstraße (Süden) sowie die Salzstraße (Osten). Eine Erschließung von Norden her ist wie bisher nicht geplant.

Verbessert werden soll die randliche Eingrünung der Bauflächen. Angesichts der Bestandsnutzung bzw. der durch die rechtsverbindliche Bebauungsplanung und der dadurch beengten Platzsituation wird von einer Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan abgesehen. Ungeachtet dessen soll die Einbindung des Baugebiets über randliches Großgrün optimiert werden. Details hierzu und zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

## D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

### 1 Ziele der übergeordneten Planung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 mit Fortschreibung 2018)

Der Markt Manching gehört nach dem LEP 2013 zum Verdichtungsraum um das Regionalzentrum Ingolstadt. Laut LEP sind in Verdichtungsräumen insbesondere folgende Grundsätze und Ziele zu beachten

- **Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume [2.2.7, G]**

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengegewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

- **Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen [2.2.8, Z]**

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienen- gebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

### Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**  
In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1;Z]. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden [1.1.1;G].
- **Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**  
Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [1.2.6;G].
- **Klimaschutz**  
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1;G].
- **Flächensparen**  
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1, G].
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**  
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2, Z].
- **Vermeidung von Zersiedelung**  
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [3.3,G].  
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [3.3,Z].
- **Energieversorgung**  
Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].  
Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2,G].

### Regionalplan Region 10

Der Markt Manching liegt im Stadt- und Umlandbereich um das benachbarte Oberzentrum Ingolstadt. Zudem liegt Manching an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, der im Regionalplan als regionaler Grünzug dargestellt wird (vgl. hellgrüne Strich-Signatur in Abb. 3). Das Planungsgebiet ist dabei dem Grünzug 07 „Paartal mit Weilachtal“ zuzuordnen. Im Norden grenzt folgender regionaler Grünzug an: 04 „Sandrachau und Lohen südlich Ingolstadt“.

Regionale Grünzüge sollen gemäß Regionalplan

- „- der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.“

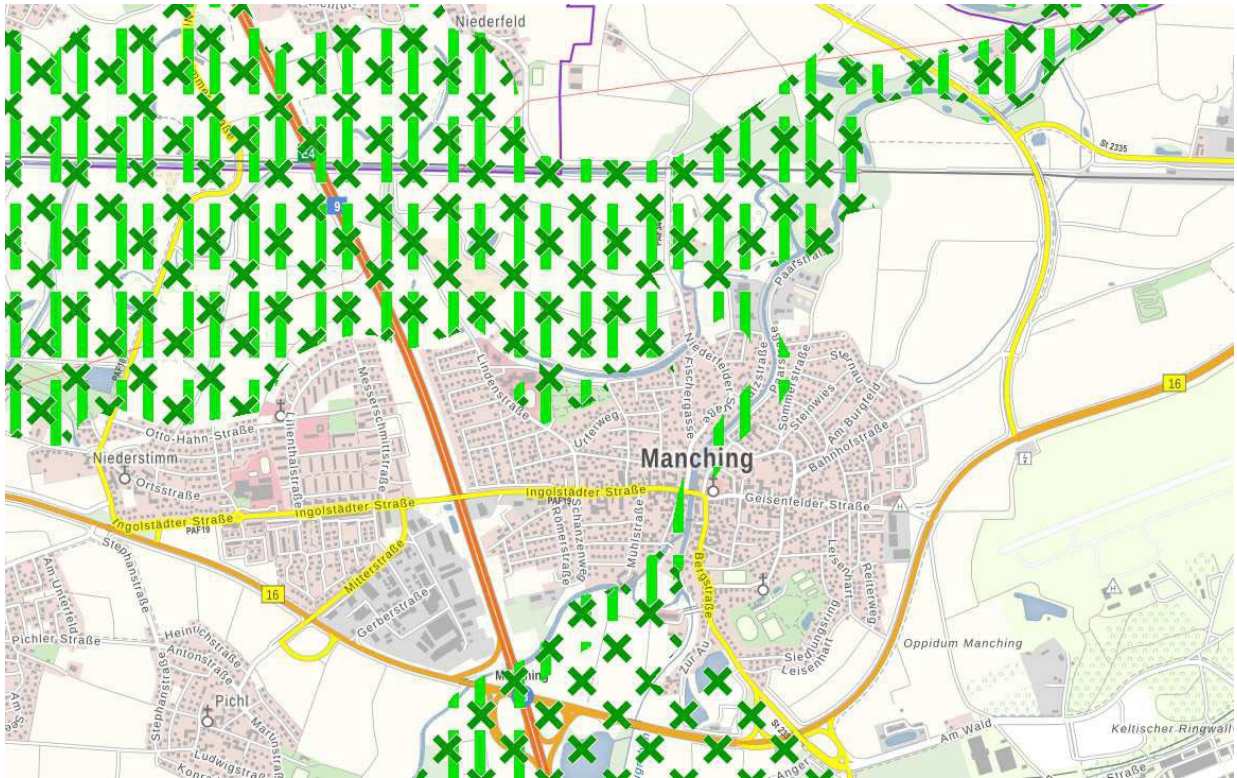


Abb. 3: Ausschnitt aus Regionalplan, digitale Aufbereitung der Karte 3 im Bayernatlas  
(Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)



-  Hochwassergefahrenflächen HQextrem, Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 WHG, im Bereich der FNP-Änderung
-  Fauna-Flora Habitat Gebiet Paar und Ecknach, 7433-371
-  Regionaler Biotopverbund (Regionalplan Region Ingolstadt Punkt 5.3 (Z))
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan Region Ingolstadt (10), BI 8.2 (Z) "Donauniederung"
-  Regionaler Grünzug (Regionalplan Region Ingolstadt B I 9.1 (Z) "Paartal mit Wellachtal"
-  bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen HQ<sub>100</sub> /-Wall/ -Sperrmauer

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan / Urplan mit Überlagerung 16. Änderung

und Angaben aus dem Regionalplan (Hochwassergefahrenflächen, Fauna-Flora-Habitat Gebiet, Regionaler Biotopverbund, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Regionaler Grünzug, Hochwasserschutzmaßnahme; digitale Aufbereitung der Karte 3 im Bayernatlas (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

In der Begründung zum Regionalplan wird zum „Paar- und Weilachtal“ folgendes festgestellt:

„Paar- und Weilachtal stellen für Schrobenhausen, Waidhofen, Hohenwart und Reichertshofen wichtige wärme-klimatische und lufthygienische Austauschräume dar. Insbesondere im Umfeld der Stadt Schrobenhausen besitzen die beiden Talräume Erholungsfunktion für die siedlungs-nahe Feierabend-erholung. Zudem besitzt das weitgehend naturnahe Paartal auch eine heraus-ragende Bedeutung für den regionalen Biotopverbund. Eine weitere Abriegelung durch Bebauung oder Zerschneidung des Paartales soll deshalb nicht erfolgen.“

Zum nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grünzug heißt es wie folgt:

„Die Sandrachau und die Lohenbereiche besitzen für den dicht besiedelten Süden Ingolstadts vor allem siedlungsgliedernde und naherholungsspezifische Funktionen. Um die fortschreitende Siedlungsentwicklung der angrenzenden Ortschaften und Ortsteile Ingolstadts und den damit drohenden Funktionsverlust dieser Gebiete zu verhindern, soll eine Bebauung nur noch zur Abrundung von Ortschaften, allenfalls im Randbereich des dargestellten Grünzuges, erfolgen und die Erholungsattraktivität gesteigert werden.“

Der im Norden und im Westen angrenzende Bereich gehört laut Regionalplan zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 06 „Donauniederung“. In der Begründung des Regionalplans wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Auch unbewaldete Überschwemmungsbereiche und Ausuferungsbereiche sind bevorzugt zu schützen, da sie als Retentionsraum, aber auch der Entwicklung naturnaher Lebensräume, der Erholung und der Erhaltung wichtiger klimatischer Ausgleichsleistungen für die Siedlungsentwicklung entlang der Donau dienen. Die Gebiete mit ehemaligen Flussschleifen, Altwassern, Baggerseen und naturnahen Gehölzstrukturen außerhalb der Hochwasserdämme eignen sich besonders für die Entwicklung naturnaher Lebensräume.“

Entlang der Paar stellt der Regionalplan darüber hinaus die Biotopverbundachse „Paartal“ als Schwerpunkt des regionalen Biotopverbunds dar. Wegen der unmaßstäblich breiten Darstellung, welche die sonstigen Gebietskategorien überdecken würde, ist die Verbundachse in Abb. 3 nicht eingeblendet.

Bei den hier überplanten Flächen handelt es sich größtenteils um bereits bebaute bzw. laut rechtswirksamer Bebauungsplanung überbaubare Flächen. Lediglich im Nordosten des Geltungsbereichs wird eine etwas über 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche beansprucht, die laut verbindlicher Bauleitplanung noch zum Außenbereich gehörte. In der Realität besteht auch bei diesen Flächen eine starke anthropogene Vorprägung bzw. Vorbelastung. Die Westhälfte wurde bereits als Betriebsfläche des bisherigen Baustoffbetriebs genutzt, der Ostteil als Terrain eines Schäferhundevereins. Damit verbunden sind umfangreiche befestigte Fahr- und Lagerflächen, bauliche Anlagen sowie vergleichsweise intensiv gepflegte Freianlagen (Rasen). Durch Hochwasserschutzanlagen entlang der Paar und am Nordrand des Geländes sind die Flächen auch vom Überschwemmungsgeschehen an Paar und Sandrach weitestgehend abgekoppelt.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die überplanten Flächen für die Realisierung Ziele, die mit der Darstellung der o.g. regionalen Grünzüge und des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet verbunden wurden, keine nennenswerte Rolle spielen und unter jetzigen Voraussetzungen auch künftig nicht spielen werden. Sie spielen keine erhebliche Rolle für die Lufthygiene und den Klimahaushalt. Auch für die landschaftsgebundene Naherholung sind die

Flächen angesichts ihrer bisherigen Nutzung ohne Bedeutung, dem Schäferhundeverein soll nach Bekunden des Vorhabenträgers weiterhin Raum im Geltungsbereich zur Verfügung stehen. Angesichts der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen kann davon ausgegangen, dass die potenzielle Bedeutung, die bislang unbebauten bzw. unversiegelten Flächen im Nordosten für die Wasserrückhaltung und den Hochwasserschutz zugekommen ist, so nicht mehr vorhanden ist. Auch eine Optimierung in Richtung Naturschutz bzw. regionalen Biotopverbund ist für die überplanten Flächen keine realistische Option.

Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung erscheint die Im Änderungsbereich angestrebte differenzierte bauliche Nutzung der bereits stark vorgeprägten Flächen sinnvoll und gerechtfertigt, wenn dadurch die städtebauliche unbedingt erstrebenswerte Nachnutzung eines Gewerbestandorts unterstützt wird.

## **2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen**

Der Markt Manching plant, im Nordosten des Kernortes den früheren Standort eines Baustoffbetriebes zu einem modernen Quartier mit einer zeitgemäßen Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Neben in der Region weiterhin dringend benötigtem Wohnraum sollen hochwertige, zukunftsfähige Arbeitsplätze hier Platz finden. Mit dieser bedarfsgerechten Entwicklung wird dem Auftrag nachgekommen, für eine ausgewogene Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen zu sorgen. Hierfür wird ganz im Sinne der Zielvorgaben der übergeordneten Planung sogenanntes Innenpotenzial genutzt, da ein bestehender Gewerbestandort umgenutzt werden soll. Nur in sehr geringem Umfang werden Außenbereichsflächen (gem. rechtskräftigem Bebauungsplans) als Bauflächen in Anspruch genommen. Da diese, wie bereits erläutert, stark anthropogen vorgeprägt bzw. vorbelastet sind, besteht kein Widerspruch zu den Zielaussagen des Regionalplans. Im Bereich der gemischten Bauflächen sind zudem verdichtete Bauformen vorgesehen. Die dabei angestrebte Geschossigkeit, welche im verbindlichen Bauleitplan entsprechend festzusetzen ist, bleibt dabei unter den Bauhöhen der bisherigen Silos zurück, welche entfernt wurden. Somit wird nicht nur äußerst sparsam mit Grund und Boden umgegangen, sondern auch das Landschaftsbild entlastet. Im Bereich des Gewerbegebietes sollen noch brauchbare Teile der Gewerbebauten (Stahlskelette) wiederverwendet werden. Auch dies ist als weiterer Beitrag zum Ressourcenschutz zu werten.

Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan macht – abgesehen von einer nicht weiter konkretisierten öffentlichen Grünfläche im südlichen Drittel des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung keine zwingenden Vorgaben für eine nennenswerte Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die Verkehrsflächen am West-, Süd- und Ostrand aus der parallel geplanten Änderung des Bebauungsplans übernommen, ebenso die dort dargestellten Grünflächen. Mit den im Bebauungsplan zu konkretisierenden grünordnerischen Festsetzungen hierzu wird für eine umlaufende Eingrünung und für eine standortgemäße Durchgrünung des Quartiers gesorgt. Mit diesen grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung der geplanten baulichen Anlagen zu gewährleisten. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Funktionsfähigkeit der von der Planung marginal tangierten regionalen Grünzüge bzw. des angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet infolge der Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die gegenständliche 16. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der übergeordneten Planung nicht entgegensteht.

## **E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz**

Für den im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbegebiet dargestellten Bereich wird die Nutzungsart diversifiziert. Dabei nimmt die Nutzungsintensität von Nord nach Süd ab.

Das im Norden verbliebene Gewerbegebiet wird nach Süden hin deutlich eingekürzt zugunsten der gemischten Bauflächen im Süden des Geltungsbereichs.

Mit den an den Rändern und zusätzlich dargestellten Verkehrsflächen werden die rechtswirksamen Aussagen aus der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Der Bereich der gemischten Bauflächen wird durch eine von West nach Ost verlaufende Grünzäsur gegliedert. Weitere kleinere Grünflächen an den äußeren Rändern der Bauflächen stellen den räumlichen Rahmen für die gebotene Eingrünung dar, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist.

Umfang und Art der erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,48 ha. Die künftig als Gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen nehmen eine Grundfläche von ca. 1,15 ha ein, die Fläche der Gemischten Bauflächen beläuft sich auf ca. 0,71 ha. Die dargestellten Verkehrsflächen summieren sich auf rund 0,44 ha. Die Grünflächen nehmen zusammen eine Fläche von ca. 0,18 ha ein. Die Versorgungsfläche „Elektrizität“ (Trafo) wird aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 75 m<sup>2</sup>) in der untenstehenden Tabelle ohne eigenen Flächenansatz aufgeführt.

Kategorie	Fläche [ha]	Anteil [%]
Gewerbegebiet	1,15	46,4
Gemischte Bauflächen	0,71	28,6
Verkehrsflächen	0,44	17,7
Grünflächen	0,18	7,3
Fläche für Versorgung: Zweckbestimmung „Elektrizität“	-	-
Geltungsbereich Änderung, gesamt	2,48	100

## F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Mit Blick auf eine fundierte und differenzierte Bewertung der Umwelterheblichkeit wurde im vorliegenden Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan erstellt. Weitere Details zur Eingriffserheblichkeit, zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs und zur Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan zu finden. Die Maßgaben und Maßnahmen, mit deren Hilfe die Erfordernisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzugelten sind, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und verbindlich zu regeln.

## G Hochwassergefahrenflächen nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG

Gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG wird ein Großteil des Plangebiets als Hochwassergefahrenfläche für den Lastfall HQextrem ausgewiesen. Im Kurzgutachten Aquasoli Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft vom 11.9.2024 zur Einschätzung des Risikos für den Fall HQextrem wurden rechnerische Wasserspiegellagen im Falle des Deichversagens ermittelt. Eine Überflutung des Plangebiets von max. ca. 50 cm bedeutet bei einem solchen Ereignis aufgrund der ausreichenden

Vorwarnzeiten eine eher geringe Gefahr für Leib und Leben. Um auch die Auswirkung auf mögliche Schäden an Sachgütern zu

minimieren wurde im Gutachten rechnerisch eine Höhenlage für die Oberkante Fertigfußboden ermittelt. Auf Ebene des Bebauungsplans sind somit Möglichkeiten gegeben, durch entsprechende Hinweise und Festsetzungen die Gefahr für Leib und Leben sowie Auswirkungen auf möglich Sshäden an Sachgütern zu vermeiden bzw. minimieren.

## **H Sonstiges**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Manching.

## **I Umweltbericht**

siehe Anlage:

UMWELTBERICHT ZUR BAULEITPLANUNG MARKT MANCHING

16. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 „ ZUM SCHILLERT “

3. Änderung und Erweiterung

Entwurf gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB,  
Stand 19.03.2026