



Markt Manching Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58

**„Am Bahnhof IV“ der
Auto Bierschneider British Cars GmbH & Co. KG, Greding**

**mit Teiländerung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19
„Am Bahnhof“**

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Teil der Begründung

Fassung: Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.09.2024
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom **25.02.2025**
Planfassung zum Satzungsbeschluss vom

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung.....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	2
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden	8
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	8
2.1.1	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit	8
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.1.3	Schutzgut Fläche und Boden	11
2.1.4	Schutzgut Wasser	12
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	13
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	13
2.1.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
2.1.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	15
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB	16
2.3.1	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit	16
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	18
2.3.4	Schutzgut Wasser	19
2.3.5	Schutzgut Luft und Klima	20
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	21
2.3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	22
2.3.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	22
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	23
2.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
2.4.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.	Zusätzliche Angaben	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	33

Anlagen:

- Lageplan M = 1: 5.000

1. Aufgabenstellung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die „Auto Bierschneider British Cars GmbH & Co. KG, Greding“ hat beim Markt Manching mit Schreiben vom 03.07.2024 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 12 BauGB für das mittlere Teilstück des ehemaligen Bahnhofgeländes in Manching beantragt. Mit dem Bauleitplan soll das Gelände dahingehend baulich nutzbar gemacht werden, als das der Antragssteller sein Vorhaben eines Autohauses mit Ausstellungshalle, Drive-In-Service und Werkstatt für Kraftfahrzeuge der Marke Land Rover realisieren kann in dem das notwendige Baurecht geschaffen wird.

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Planung konkretisiert und das Vorhaben mit einem abgeschlossenen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Markt Manching verbindlich werden lässt. Alle geplanten Nutzungen (Verkaufsraum, Ausstellungsraum, Service- und Beratungsstellen, Werkstätten, Waschanlage, etc.) sind in einer baulichen Anlage integriert. Zusätzlich sind auf den Freiflächen des Vorhabengebietes Ausstellungsflächen, Parkplatzflächen für Kunden und Angestellte, Zu- und Abfahrten sowie die festgesetzten Grünflächen mit dem zu erhaltenden Baumbestand vorgesehen.

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt, womit der Gewerbestandort rund um das bestehende Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ erweitert wird.

Vom Vorhaben sind folgende Flurstücke betroffen: 1514/49, und 1514/50 und 1514/52 in der Gemarkung **Westenhausen Manching**. Dem 1,86 ha großen Geltungsbereich werden auch die östlich gelegenen Grundstücke Nr. 392/3, /4, /5 und /6 **der Gemarkung Westenhausen** zur Sicherung der inneren Erschließung zugerechnet. Zur Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen liegen Teilflächen der Flurnummern 261, 389/19, /20 und /21 Gemarkung Westenhausen sowie 1741/36 und 1514/47 Gemarkung Manching (= Staatsstraße 2335 an der Grenze der Gemarkungen Manching und Westenhausen) ebenfalls im Geltungsbereich. **Die Flurnummern 1514/52 Gemarkung Manching und 392/4 Gemarkung Westenhausen sind bislang nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt, können daher bauleitplanerisch nicht überplant werden und verbleiben außerhalb des Geltungsbereiches.**

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dabei zur Darstellung der erforderlichen Ausbaumaßnahmen der übergeordneten Verkehrsanlagen (St 2335) zur Erschließung des Vorhabenstandortes mit dem Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Am Bahnhof“ überlappt, erfolgt mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren auch die erforderliche Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalschutzgesetze zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche aus ihrer Vornutzung als Verkehrsanlage zur „Rollenden Landstraße“ der Deutschen Bahn AG bereits befestigt und

versiegelt war, in ihrer Gestalt und Nutzung somit nicht verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt werden.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]

Für die im Vorhabenbereich liegende Geländemulde mit offenem Stillgewässer, die zur Realisierung des Vorhabens verfüllt und später mit Verkehrsanlagen überbaut werden soll, wurde eine Landschaftspflegerische Begleitplanung zum Wasserrechtsantrag **nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG)** erarbeitet in der die naturschutzfachliche Eingriffsregelung für den von der Verfüllung betroffenen Bereich abgearbeitet und der notwendige Ausgleich ermittelt und dargestellt wurde. Im vorliegenden Bauleitplan wird daher in der Eingriffsbetrachtung des Vorhabens die Geländemulde als bereits verfüllt angesehen.

Da ein naturschutzfachlicher Eingriff durch Nutzung einer Konversionsfläche sowie einer bereits in einem anderen Genehmigungsverfahren als Eingriff bilanzierten Teilfläche (Wasserrechtsverfahren zur Verfüllung der DB-Mulde) somit vermieden wird, kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 64 hier nicht mehr zur Anwendung.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und deren notwendige Kompensation für die erforderlichen Umbaumaßnahmen an der St 2335 zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind unter Ziffer 2.4.2 dieses Umweltberichtes beschrieben. Der ermittelte Kompensationsbedarf (30 m²) wird aus der Überkompensation des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Am Bahnhof“ erbracht.

Vom Büro Ökologisch-faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), Schwabach wurden im Zuge der 14. Flächennutzungsplanänderung zwischen 2016 und 2019 artenschutzrechtliche Erhebungen vor Ort durchgeführt und auf dieser Datenbasis nun eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand **Juli 20. August 2024**) erarbeitet, in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geprüft wurden. Diese artenschutzrechtliche Prüfung ist den Unterlagen beigefügt. Demnach ist festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen für Vögel bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 64 „Am Bahnhof IV“ für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vermieden werden können.

Immissionsschutzgesetz

Zur Beurteilung der Schallwirkungen auf das Vorhaben bzw. der Schallauswirkungen des Vorhabens wurde zum Verfahren vom Ingenieurbüro GEO.VER.S.U.M Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 08.09.2024, redaktionell ergänzt 17.09.2024, **aktualisiert 12.02.2025**) erarbeitet, welche den Unterlagen beigefügt wird. **Darin erfolgt die Ermittlung der Vorbelastung sowie die Lärmkontingentierung für den Geltungsbereich des Planes zur Einhaltung der Gesamtimmissionsrichtwerte nach DIN 45691. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 sind in diesem Fall, mit Ausnahme des benachbarten Immissionsortes Am Bahnhof 4 (1 dB am Tag und in der Nacht reduziert), mit den Gesamtimmissionswerten nach DIN 45691 gleichzusetzen. Die Schalltechnische Untersuchung gibt in der aktualisierten Fassung vom 12.02.2025 zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN**

18005 zudem das erforderliche Gesamtschalldämmmaß des Außenbauteils der Südfassade des Autohauses für schutzbedürftige Räume mit 40 dB vor.

Zu den von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen einschließlich der notwendigen Maßnahmen wurde auf der Grundlage von durchgeführten Erschütterungs- und Schwingungsmessungen (u. a. gemäß DIN 4150-2, Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, in Verbindung mit DIN 45669 bzw. DIN 45672), eine *Erschütterungstechnische Untersuchung zu den einwirkenden Immissionen vom Schienenverkehr* von einer §29b BImSchG-Messstelle vorgelegt (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 17.02.2025). Auf Grundlage der gewonnenen Messergebnisse wurden die Schwingungsimmissionen im geplanten Gebäude prognostiziert bzw. ermittelt und bewertet.

Boden- und Wassergesetze

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser **nach dem BBodSchG und den Wassergesetzen (BayWG und WHG)** wurde die von der Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH (KPI), Gunzenhausen durchgeführte Erkundung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens (Stand 23.08.2021) ausgewertet, welche den Unterlagen beigefügt ist. Demnach tritt unter dem Asphalt der vorhandenen Verkehrsflächen teilweise verunreinigter Straßenaufbruch (teer- und pechhaltige Auffüllung) auf. Darunter stehen z. T. nicht bindige, durchlässige Sande (Versickerung möglich, in belasteten Bereichen jedoch nicht zulässig) z. T. oberflächennah schwach durchlässige Tonböden (zur Versickerung nicht geeignet) an. Im Osten liegen ab 3,0 m u. GOK bindige Sande und Kiese mit hohem Schluff- bzw. Tonanteil vor. Dabei traten in zwei der durchgeführten Rammkernsondierungen Grundwasserzutritte ab 3 m u. GOK auf. Die erkundeten Böden sind aufgrund der ermittelten k_f -Werte der kiesigen Sande sowie des ausreichenden Grundwasser-Flurabstandes als versickerungsfähig anzusehen, so dass für das Vorhaben eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, wofern ein Austausch der teer- und pechhaltigen Böden erfolgt.

Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm 20203 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Die Marktgemeinde Manching befindet sich laut des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)¹ und des Regionalplans der Region Ingolstadt (10) im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt im Regierungsbezirk Oberbayern.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 „Am Bahnhof IV“ gibt das LEP folgende relevante Grundsätze und Ziele vor.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.4 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2020

- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird. ...*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt der Markt Manching innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Manching nimmt dabei die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums ein. Für Unterzentren ist anzustreben, dass insbesondere die Funktion der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllt wird (RP 10 Kap. 5 Wirtschaft).

Manching liegt ausgehend von Ingolstadt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse in Richtung Landshut. Da aber die Auspendlerquote vor allem in Richtung München sehr hoch ist, soll die Eigenständigkeit der Region durch zusätzliche gewerbliche Flächen entlang der BAB 9 München-Ingolstadt ausgebaut werden um dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München durch vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit zu begegnen.

Bezüglich der Regionalwirtschaft formuliert der Regionalplan Ingolstadt für den Markt Manching folgende Ziele und Grundsätze:

B 5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.2.2 (G) Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei können Existenz-Gründerzentren sowie interkommunale Gewerbegebiete die Entwicklung beschleunigen.

5.1.2.4 (G) Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.

Mit der gewerblichen Entwicklung des Bahnhofareales im Vollzug der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Nähe der BAB 9 München-Ingolstadt wird die Pendlerquote durch eine Erweiterung des regionalen Arbeitsplatzangebotes gesenkt.

B 4. Verkehr

4.1.7.1 (G) ... Die von hier ausgehende "Rollende Landstraße" Manching - Brennersee, deren Transportaufkommen sich von 1990-2001 von 40.500 auf knapp 140.000 erhöht hat, soll erhalten bleiben und möglichst ausgebaut werden. Mag auch der CO₂-Anteil durch die "Rollende Landstraße" unmittelbar nicht wesentlich verringert werden, so sprechen die insgesamt umweltschützenden und volkswirtschaftlichen Aspekte dennoch für diese Art der Verkehrsbewältigung. Diesem regionalplanerischen Grundsatz steht entgegen, dass die Deutsche Bahn AG den Betrieb der „Rollenden Landstraße“ 2004, d. h. bereits 10 Jahre nach der Inbetriebnahme, aus wirtschaftlichen Gründen wiedereinstellte. Eine Wiederaufnahme des Betriebes ist am Standort Manching nicht vorgesehen, so dass die betroffenen Flächen entsprechend dem Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 29.08.2014 von der Nutzung für Eisenbahnbetriebszwecke formell freigesprochen wurden. Die mit der 14. Flächennutzungsplanänderung vollzogene Umwidmung in ein Gewerbegebiet sichert den gewerblich nutzbaren Erhalt der bereits größtenteils versiegelten Flächen im Sinne der Konversionsnutzung.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

In den Zielkarten zum Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Ingolstadt (1996) ist das Planungsgebiet folgendermaßen beschrieben:

Zielkarte	
Boden	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktion
Wasser	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen
Luft und Klima	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den bioklimatischen Schutz
Arten und Lebensräume	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten
Landschaftsbild und Landschaftserleben	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung des Landschaftsbildes
naturbezogene Erholung	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung; Gebiet, in dem eine naturbezogene Erholung durch Verkehrs- oder Fluglärm beeinträchtigt ist
innerfachlicher Zielabgleich:	
Hauptziel	Wasser
Nebenziel	Landschaftsbild und Landschaftserleben
Leitbild der Landschaftsentwicklung	Landnutzung mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Zielkartenaussage des LEK Ingolstadt

In der Zielkarte Arten und Lebensräume wird für die Vorhabenfläche kein Entwicklungsziel beschrieben, so dass mit der Vorhabenentwicklung keine nachhaltige Beeinträchtigung der formulierten Ziele des LEK zu erwarten ist.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten und Biotopsschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm (2003) stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Ziele und Maßnahmen dar. Es enthält insbesondere fachliche Aussagen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung bestehender, natürlicher und naturnaher Lebensräume sowie zur Notwendigkeit von Neuschaffungs-, Förderungs- und Vernetzungsmaßnahmen von Lebensräumen.

Der Geltungsbereich liegt in dem Schwerpunktgebiet „H Wiesenlandschaft in den Donauauen“. Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind im Arten und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen keine ausgewiesen

Für das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind verschiedene Zielaussagen und Maßnahmen im ABSP erfasst.

2.1 Gewässer

- Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung der aquatischen Lebensräume in den Donauauen als Lebensraum zahlreicher überregional bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten...

2.2 Feuchtgebiete

- Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume

2.3 Trockenstandorte

- Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
- Aufbau bzw. Optimierung von regionalen Verbundlinien für Magerrasen an den Böschungen der Bahnlinie München - Ingolstadt zwischen Fahlenbach und der Landkreisgrenze und der Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg zwischen Manching und Münchsmünster.

2.4 Wälder und Gehölze

- Erhaltung und Pflege aller Hecken und Gewässerbegleitgehölze in den Donauauen und –Terrassen, dem Donaumoos sowie in den Tälern von Paar und Ilm.

Die genannten Ziele des ABSP sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt, da die geplante Gewerbeentwicklung als Konversionsnutzung auf dem Areal der ehemaligen „Rollenden Landstraße“ der Deutschen Bahn AG vorgesehen ist.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Teilflächen eines amtlich kartierten Biotopes vorzufinden: Biotop 7235-1173: „Gehölzstrukturen um den Bahnhof Manching“

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58 liegt innerhalb der Gewerbeflächen am Bahnhof aus der 14. Flächennutzungsplanänderung.



Abb. 1. Darstellung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich zur 14. Änderung

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft in Ost-**West**-Richtung die auch im Flächennutzungsplan dargestellte Staatsstraße 2335. Im Süden grenzen kleinflächige, bahnlinienebegleitende Flächen für Bahnanlagen an die Grenze des Geltungsbereiches. Direkt westlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ an. Das darin festgesetzte Vorhaben (Entwicklung eines VW-Servicecentrums) wurde vom Vorhabenträger bereits umgesetzt und im Mai 2024 in Betrieb genommen. Östlich grenzt eine bestehende Waldfläche an, die von der DB AG als Ausgleichsfläche für die „Rollende Landstraße“ entwickelt, vom Markt Manching mit der 4. Flächennutzungsplanänderung aber ebenfalls in die Darstellung eines Gewebegebietes umgewidmet wurde.



Abb. 2. Luftbildplan des Geltungsbereiches (ohne Darstellung des realisierten Vorhabens im Westen)

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Marktes Manching etwa 2 Kilometer vom Ortskern entfernt.

In unmittelbarer Nähe nordöstlich befindet sich das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“. Eine Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan im direkten Umgriff nicht dargestellt, sondern nur als Teil des dargestellten Mischgebiets kleinflächig als Bebauung im Außenbereich in Form der „Splittersiedlung Rottmannshart“ vorhanden. Daneben liegt ein punktuell Mischgebiet nach § 6 BauNVO zentral nordöstlich des Geltungsbereiches mit einzelnen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, die vormals als Reiterhof / Gaststätte genutzt waren. Innerhalb des Geltungsbereiches des großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes Nr. 19 „Am Bahnhof“ nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes sind Betriebswohnungen (Nachweis der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte ist im Bauantragsverfahren zu erbringen) zulässig (nach Aussage des Marktes Manching gegenwärtig aber nicht vorhanden).

Im Geltungsbereich des westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig. Das geplante Vorhaben (VW-Servicezentrum) ist inzwischen realisiert.

Nördlich und südlich direkt angrenzend befinden sich die Verkehrsflächen der Staatsstraße St2335 und der Gleisanlagen am Bahnhof Manching der Deutschen Bahn AG.

Wegebeziehungen für den nichtmotorisierten Verkehr in Form eines Rad- und Fußweges sind in Anbindung an die umliegenden Feld- und Wiesenbereiche vorhanden. Die Wegebeziehungen

bleiben jedoch wie bisher bestehen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ für das westlich benachbarte VW-Servicezentrum wurde geregelt, dass eine Fuß-Radwegverbindung in West-Ostrichtung durch die Fläche des Autohauses bzw. südlich davon entlang der Gleisanlagen auch künftig möglich ist, so dass der an der Brückenrampe zur Kreisstraße PAF 34 entlang der St 2335 vorhandene Geh- und Radweg durch die gewerbliche Bebauung des Bahnhofareals hindurch an den vorhandenen Weg von Rottmannshart nach Lindach und Westenhausen angebunden bleibt.

Bezüglich möglicher Lärmquellen liegt das Vorhabengebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung des südlich gelegenen Flugplatzes WTD 61/Airbus/IMA². Lärmemissionspegel ausgehend von der Staatsstraße oder der nahe gelegenen BAB A9 werden im Bayernatlas nicht dargestellt.

Im Rahmen der Planfeststellung für die Rollende Landstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein von der damaligen Bundesbahn beauftragtes Ingenieurbüro durchgeführt. Aufgrund der Lärmimmission durch den Lkw-Verkehr auf den Reiterhof nördlich des Plangebietes wurde ein passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern empfohlen. Mit der Einstellung des Betriebs der Rollenden Landstraße wurde dieses Gutachten gegenstandslos.

Bezüglich des Bahnverkehrs hat das Eisenbahnbundesamt bundesweit an ausgewählten Bahnstrecken Pegelberechnung durchgeführt und kartographisch bereitgestellt. Für die Bahnlinie entlang des Plangebietes sind in der Lärmkartierung die Inhalte entsprechend der Abbildung 2 dargestellt. Für das Plangebiet enthält die Darstellung jedoch keine direkte Aussage bezüglich der Lärmbelastung.

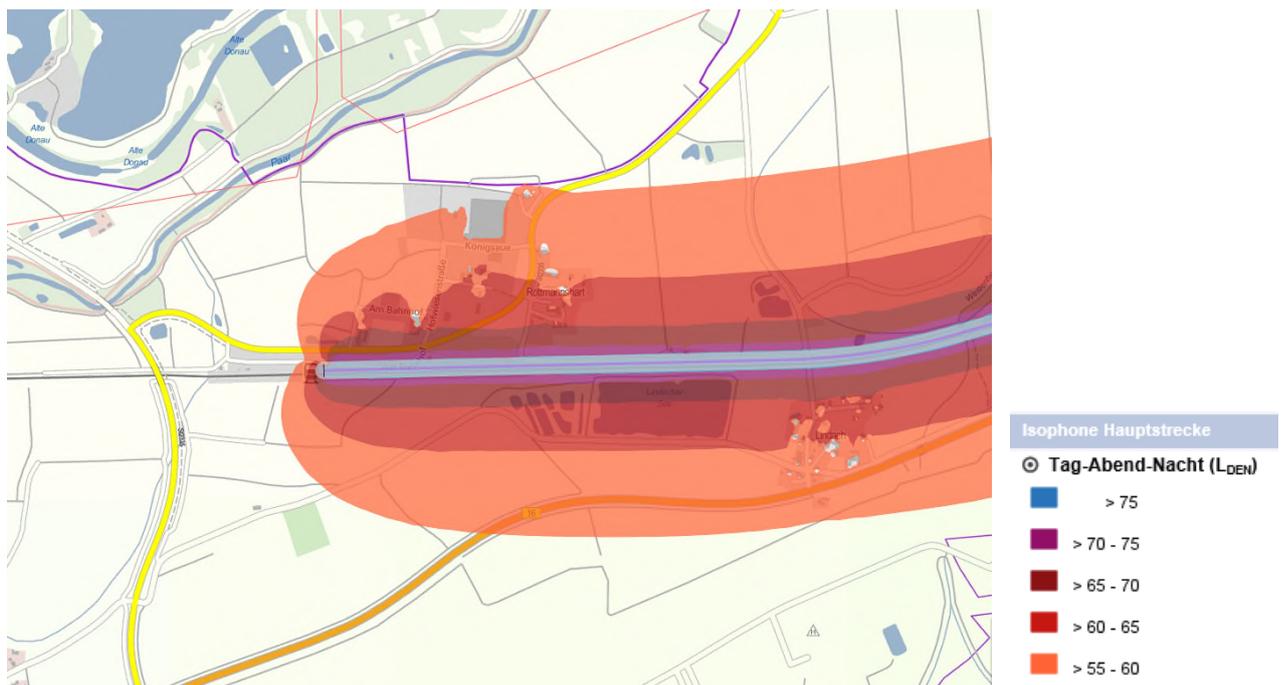


Abbildung 1: Lärmkarte des Eisenbahnbundesamtes (abgerufen am 06.06.2017)

Die Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets „Am Bahnhof“ sind im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen mit einer Emissionsbeschränkung dargestellt. Dies gilt auch für die mit der 14. Flächennutzungsplanänderung zusätzlich ausgewiesenen Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Bahnhofsareal (siehe Abb. 1). Immissionen auf die Bewohner der Splittersiedlung „Rottmannshart“ und „Reiterhof“ werden somit eingedämmt.

Zur schalltechnischen Beurteilung der Bauleitplanung für das westlich benachbarte VW-Servicezentrum wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (GEO.VER.S.UM

² Vgl. Regionalplan Ingolstadt Anlage Karte 2 Lärmschutz zur Lenkung der Bauleitplanung Ingolstadt.

Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 11.09.2018, redaktionell ergänzt 17.09.2024) die mit der Festsetzung von maximalen Schalleistungspegeln für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ von 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts abschließt.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000‘ gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Direkt betroffen sind zwei Teilflächen eines amtlich kartierten Biotops (7235-1173: *Gehölzstrukturen um den Bahnhof Manching*). Die beiden vorhandenen Biotopteilflächen liegen verinselt zwischen der Staatsstraße 2335 und den asphaltierten Flächen der ehemaligen Rollenden Landstraße und wurden mit dem Bau der Anlagen zur Rollenden Landstraße bereits auf schmale Restflächen zurückgedrängt die kaum eine besondere Wirkung im Naturhaushalt entfalten können.



Abb. 3. Biotopfläche (Nr. 7235-1173) im Geltungsbereich

Im Umgriff des Plangebiets befinden sich in teilweise direkter Nähe weitere ausgewiesene schützenswerte Flächen, Gebiete und Biotope.

Biotop 7235-1028 „*Schilfröhrichte nordöstlich von Manching*“

Biotop 7235-1174 „*Feldhecke südlich der Bahnlinie, südlich von Rottmannshart*“

Biotop 7235-1232 „*Feldhecken nordöstlich von Manching*“

Biotop 7235-1172 „*Schilfröhrichte nordöstlich von Manching*“

FFH-Gebiet: 7433-471.01 „*Paar und Ecknach*“ (0,5 km nördlich)

NSG: 00322.01; Biotop 7235-0229 „*Alte Donau mit Brenne*“ (0,5 km nördlich)

NSG 00281.01; Biotop 7235-0243 „*Königsau*“ (0,8 km nordöstlich)

Das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 392/1 wurde im Planfeststellungsbeschluss für die Verladeanlage „Rollende Landstraße“ im Bahnhof Manching der Bundesbahndirektion München vom 30.09.1993 als naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme festgesetzt. In der Umsetzung wurde die Fläche aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen. Entlang des Südrandes wurden als Abpflanzung zu den Gleisanlagen Solitärer Bäume (Eiche, Ahorn) und Sträucher (vornehmlich Haselnuss) gepflanzt. Entlang der Ostseite zu den Anwesen Rottmannshart 1 mit 4 wurde gemäß Vorgabe der Planfeststellung ebenfalls eine Randbepflanzung mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen (Weiden) hergestellt. Die Fläche wurde vom Markt Manching mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung als Gewerbegebiet umgewidmet.

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich keine Punkt- und Lebensraumnachweise vorhanden. Der nächsten Fundpunkte sind: ASK-Nr. 7235-0724 Nachtigall und 7235-0712

Haubentaucher im Umfeld der Lindacher Weiher sowie 7235-0650 Kiebitz in offener Feldflur süd-östlich bzw. südlich des Geltungsbereiches. Im Bereich der Gebäude von Rottmannshart liegen Nachweise der Rauhauffledermaus (ASK-Nr. 7235-0854 und -0855).

Nördlich entlang der Staatsstraße 2335 sind straßenbegleitend erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden, die teilweise auch im Uferbereich der vorhandenen Geländemulde mit offener Wasserfläche innerhalb der amtlich kartierten Biotopfläche Nr. 7235-1173 stehen. Der Baumbestand liegt laut 14. Flächennutzungsplanänderung in einem Grünstreifen, der nördlich der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche entlang der Staatsstraße zu erhalten ist.

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald. Sie ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Parkplatzfläche) nicht vorhanden.

Zur Feststellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde zum Bauleitplanverfahren der 14. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ (VW-Servicezentrum der Fa. Bier-schneider), aufbauend auf faunistischen Erhebungen der Kalenderjahre 2016 bis 2019, eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (ÖFA Schwabach vom 17.01.2019). Dabei wurden die Tiergruppen der Fledermäuse, der Vögel, der Reptilien (hier: Zauneidechse) und der Amphibien erfasst. Dabei wurde festgestellt, dass für Fledermäuse keine ausreichenden Quartiere vorhanden sind. Der Biber und Amphibienarten wurden im vorhandenen Gewässer nicht nachgewiesen; ebenso gelang auf dem Gelände kein Nachweis der Zauneidechse. Im direkten Umfeld der 14. Flächennutzungsplanänderung wurden mehrere Vogelarten festgestellt, wobei die Dorngrasmücke und die Klappergrasmücke vorhabenbedingt betroffen sein können, so dass Vermeidungsmaßnahmen (Lebensraumoptimierung an anderer Stelle und Durchführung von Rodungsarbeiten und Bauferdräumung außerhalb der Vogelschutzzeit) erforderlich sind. Für die vorliegende Bauleitplanung wurde auf dieser Datenbasis eine auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 bezogene saP erstellt und den Unterlagen beigegeben. Gemäß dieser saP sind *bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Entwicklung eines Autohauses im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 64 weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.*

2.1.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet liegt laut Bodenkarte der Planungsregion Ingolstadt in der Donaumoosniederung südlich der Donau (GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern) auf einer mittleren bis jüngeren Postglazialterrasse, wobei die geologische Einheit in dem Bereich von Flussschotter aus dem alt- und mittelholozän geprägt ist und einen kiesig-sandigen Untergrund hat. Nach Osten im Bereich der mittleren bis jüngeren Terrasse verfeinert sich der Untergrund zu feinsandigem bis schluffigen Untergrund. Der Boden wird vorherrschend von Kalkpaternia aus carbonatreichen sandigen bis schluffigen über kiesigen Auenablagerungen bestimmt. Das Regenrückhaltevermögen sowie die Bindungsstärke für Schwermetalle ist im Plangebiet mit sehr hoch angegeben³.

Das insgesamt 1,86 ha Plangebiet ist bis auf die vorhandene Geländemulde mit offener Wasserfläche (DB-Mulde mit Biotopflächen ca. 0,4 ha) fast vollständig versiegelt und wurde als Bahnhof und Verladestation für die heute nicht mehr existente Rollende Landstraße der Deutschen Bahn AG genutzt. Laut Bodenuntersuchungen des Plangebiets, durchgeführt durch das „Institut für Umweltschutz, Wasser, Altlasten und Geotechnik GmbH“ (IFUWA) aus dem Jahr 1997 und durch das „Institut für Umwelttechnik“ (iutec) aus dem Jahr 2000 im Auftrag der Deutschen Bahn AG, sind keine Altlastenverdachtsflächen mehr vorhanden.

³ Vgl GeoFachdatenAtlas. Bodeninformationssystem Bayern (abgerufen am 15.02.2017)

Nach einer für die Verkehrs-, Entwässerungs- und Gebäudeplanung des Vorhabens der mittleren und der östlichen Teilfläche der 14. Flächennutzungsplanänderung (= Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungspläne Nr. 64 58 und 57) durchgeführten Erkundung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 23.08.2021) tritt unter dem Asphalt der vorhandenen Verkehrsflächen teilweise verunreinigter Straßenaufbruch (teer- und pechhaltige Auffüllung) auf. Darunter stehen z. T. nicht bindige, durchlässige Sande (Versickerung möglich, in belasteten Bereichen jedoch nicht zulässig) z. T. oberflächennah schwach durchlässige Tonböden (zur Versickerung nicht geeignet) an. Im Osten liegen ab 3,0 m u. GOK bindige Sande und Kiese mit hohem Schluff- bzw. Tonanteil vor. Dabei traten in zwei der durchgeführten Rammkernsondierungen Grundwasserzutritte ab 3 m u. GOK auf. Die erkundeten Böden sind aufgrund der ermittelten k_f -Werte der kiesigen Sande sowie des ausreichenden Grundwasser-Flurabstandes als versickerungsfähig anzusehen, so dass für das Vorhaben eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, wofern ein Austausch der teer- und pechhaltigen Böden erfolgt.

Durch das Plangebiet verlaufen die Zu- und Abwasserleitungen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Am Bahnhof“.

Sowohl historische Kampfmittel, als auch Georisiken sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Der Markt Manching liegt fast insgesamt in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem der Donau und der Paar. Dabei ist jedoch das gesamte Areal der ehemaligen Rollenden Landstraße zwischen den Bahnanlagen und der Staatsstraße 2335 nicht betroffen. **Der Geltungsbereich liegt jedoch in einem großräumigen wassersensiblen Bereich entlang der Donau.**

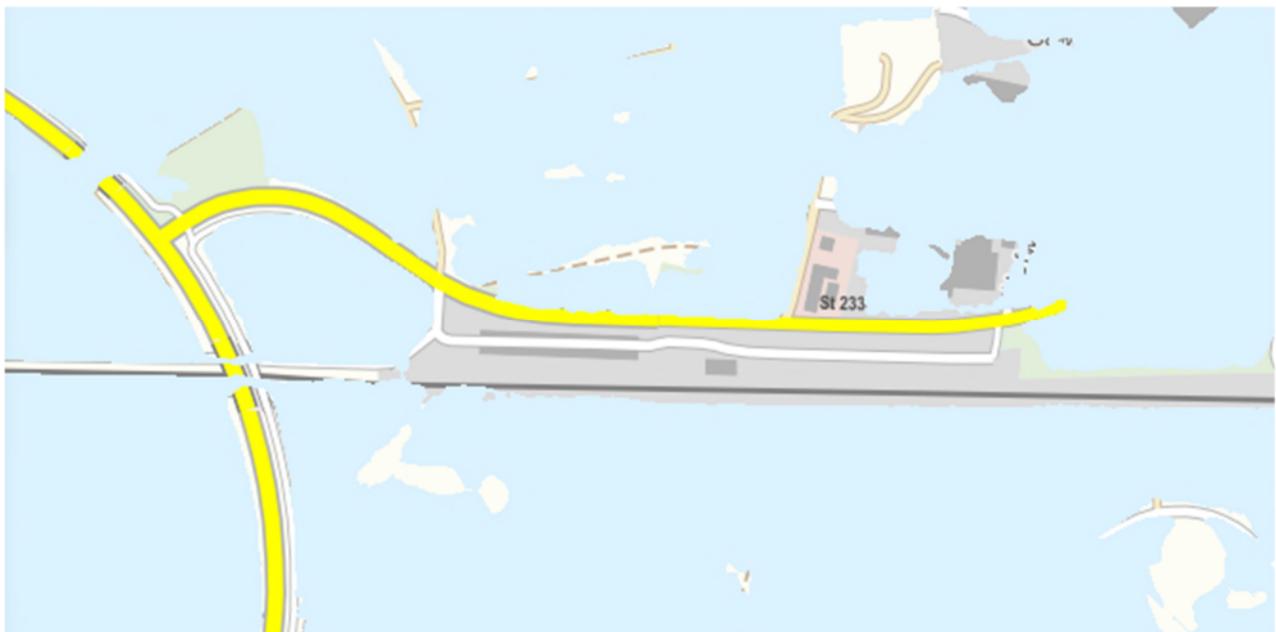


Abb. 4. Darstellung Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} (Bayernatlas)

Der Grundwasserleiter im Plangebiet sind die im Quartär abgelagerten Flusssedimente des Donautals, die aus Kies und Sand bestehen und eine Mächtigkeit von bis ca. 15 m erreichen. Dieser Grundwasserleiter hat eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit und ein in der Regel sehr geringes bis geringes Filtervermögen⁴. Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit und ist geringmächtig und/oder lückenhaft ausgebildet.

⁴ GeoFachdatenAtlas: Bodeninformationssystem Bayern (abgerufen am 15.02.2017)

Bei der zum westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 56 durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der Aufschlussarbeiten kein Grundwasser direkt angetroffen, wird jedoch bei ca. 359,8 m ü. NN erwartet. Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) kann nach den Daten der Ingolstädter Kommunalbetriebe auf ca. 3,0 m unter GOK (ca. 360,00 m ü. NN) abgeschätzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine offene Restwasserfläche (Grundwasserspiegel laut Geländeaufmaß vom 29.03.2017 bei 359,64 m. ü NN), die im Zuge des Vorhabens verfüllt und in Teilen für die notwendigen Verkehrsanlagen überbaut werden soll. Mit Wasserrechtsantrag vom 03.04.2023 hat der Vorhabenträger die Verfüllung der Mulde beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm bereits beantragt.; ~~der Wasserrechtsbescheid dazu steht noch aus.~~ Im Zuge der Verfüllung der DB-Mulde wird eine neue Entwässerungsmulde entlang dem Südrand der St 2335 durch entsprechende Modellierung der Auffüllung hergestellt. Für die Verfüllung der DB-Mulde und die entsprechende Oberflächenmodellierung liegt der Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm, AZ: 42/6410.32 vom 15.10.2024 mittlerweile vor.

Das auf dem Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Für das westlich angrenzende VW-Servicezentrum wurde zur Niederschlagswasserbeseitigung auf allen Verkehrsflächen sickerfähiges Pflaster verbaut. Zusätzlich ist unter den Verkehrsflächen eine Rohrigole zur Aufnahme des abfließenden Dach- und Oberflächenwassers verbaut. ~~Dabei wurde auch bereits eine Rohrigole für die Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem geplanten Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplanes (= Land Rover Autohaus) errichtet, so dass die Niederschlagswasserbeseitigung auch für dieses Vorhaben bereits gesichert ist.~~

Das Abwasser der Gewerbeflächen am Bahnhof wird über ein bestehendes Kanalsystem (z. T. umgelegt im Rahmen der Baumaßnahmen zum VW-Servicezentrum) in die westlich des Plangebiets gelegene Kläranlage Manching geleitet.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Niederbayerischen Hügellandes und gehört damit zum nördlichen Alpenvorland. Direkt nördlich der Donau schließt die Fränkische Alb an. Das gemäßigte Klima in diesem Gebiet ist geprägt durch eine Jahresmitteltemperatur von 8 bis 9° Celsius und hat einen mittleren Jahresniederschlag von 650 bis 750 mm. Davon fällt über die Hälfte des Jahresniederschlags im hydrologischen Sommerhalbjahr. Schnee fällt nur wenig.

Wie auch in den anderen südbayerischen Tallandschaften ist das Klima der Donauniederungen durch eine große winterliche Nebelhäufigkeit gekennzeichnet.

Der östlich angrenzenden Waldfläche können aufgrund der Kleinflächigkeit zwar keine besonderen Funktionen für den Klimaschutz zugeordnet werden; insgesamt ist der Blattmasse des Gehölzbestandes jedoch eine Filterfunktion im Nahbereich der vorhandenen Verkehrsanlagen und bebauten Flächen zuzurechnen.

Die im Umgriff des Plangebiets liegenden freien Ackerflächen können auf kleinklimatischer Ebene für die Entstehung von Kaltluft sorgen. Mit einer Verdrängung von warmen bodennahen Luftschichten von den versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch aufgrund der Topographie und den um den Geltungsbereich herum liegenden Verkehrsflächen nicht zu rechnen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die um das Plangebiet liegenden Verkehrsanlagen in Form der Staatsstraße St 2335, der Bahnanlagen mit Parkflächen und den Bahngleisen des ehemaligen Bahnhofs Manching und der Rollenden Landstraße. Im Weiteren direkten Umgriff wird das Landschaftsbild durch das nördlich angrenzende bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“ sowie den weitläufigen Ackerflächen geprägt.

Weite Blicke in die Landschaft sind vom Plangebiet aus oftmals nicht möglich, da der Wald im Osten des Bahnhofareals und weitere Gehölze zur Eingrünung des Bahngeländes im Süden und entlang der Verkehrsflächen im Norden den Blick weitestgehend verhindern.



Abb. 5. Blick auf Vorhabenfläche von West (links) und Ost (rechts)



Abb. 6. Blick von Osten in DB-Mulde mit Baumbestand (links) und entlang St 2335 (rechts)

2.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Raum um Manching östlich der Paar gilt archäologisch als europaweit bedeutend. Das keltische Oppidum erstreckt sich von der Paar ausgehend mittig des Ortskerns von Manching fast kreisrund nach Osten mit einem Durchmesser von etwa 2,3 km. Nach Norden kommt es bis auf etwa 200 Meter an das Planungsgebiet heran.

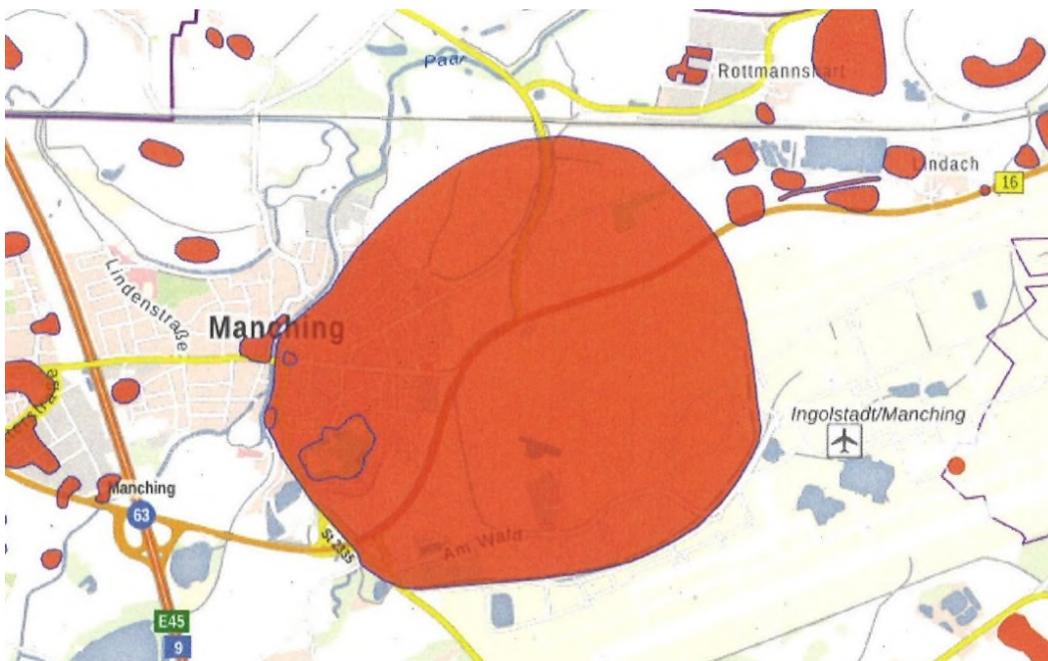


Abb. 7. Auszug BayernAtlas, Bodendenkmäler, Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de>, aufgerufen: 09.06.2022

Im Umgriff sind weitere Bodendenkmäler vorhanden. Direkt betroffen ist das Planungsgebiet jedoch von keinen Bodendenkmälern:

- D-1-7235-0421: Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7235-0450 Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7235-0123 Oppidum der späten Latènezeit
- D-1-7235-0348 Siedlung und Herrenhof der späten Hallstatt- und frühen Latènezeit
- D-1-7235-0428 Viereckschanze der jüngeren Latènezeit
- D-1-7235-0429 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7235-0431 Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7235-0414 Bestattungsort vorgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Hallstattzeit und römische Villa rustica

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich keine vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Ortskern des Marktes Manching ca. 2 km südwestlich des Geltungsbereiches.

2.1.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche als versiegelte Verkehrsfläche und offene Mulde mit Stillgewässer insbesondere zwischen den folgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch / Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Boden und Fläche / Schutzgut Wasser

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird das Vorhaben nicht durchgeführt und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt bleiben die noch nicht entwickelten Flächen des ehemaligen Bahnhofs Manching in ihrer derzeitigen Form erhalten. Aufgrund des großen Versiegelungsgrades und der als Parkplatz genutzten Fläche wird keine Regeneration des Bodens im Plangebiet erfolgen. Die wenigen Grünflächenanteile innerhalb des Plangebietes bieten in ihrer inselartigen Anordnung und wegen der nur geringen Größe kein Entwicklungspotenzial für natürliche Strukturen.

Da die Deutsche Bahn AG die betroffenen Flächen der ehemaligen „Rollenden Landstraße“ mittlerweile von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt hat ist eine Wiederaufnahme der LKW-Verladung von der Straße auf die Schiene, um dem Grundsatz des Regionalplanes Region 10 Ingolstadt – B 4.1.7.1 (G) ... *Die von hier ausgehende "Rollende Landstraße" Manching - Brennersee, deren Transportaufkommen sich von 1990-2001 von 40.500 auf knapp 140.000 erhöht hat, soll erhalten bleiben und möglichst ausgebaut werden.* – nachzukommen, aus Sicht der DB AG nicht mehr vorgesehen.

Aufgrund der Bestandsnutzung (Bahnkonversionsfläche) und der nicht absehbaren Reaktivierung der „Rollenden Landstraße“ bliebe der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB

2.3.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Die Bauleitplanung führt im Bereich der ehemaligen Verkehrsflächen zur „Rollenden Landstraße der Deutschen Bahn AG“ zu Gunsten des Neubaus eines Autohauses zu einer Konversionsnutzung des Bahnhofareals.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes wird durch den Ausbau des Verkehrsknotens im Zuge der Staatsstraße 2335 im Osten des Geltungsbereiches erreicht. Eine öffentlich nutzbare Geh- und Radwegverbindung bleibt in West-Ost-Richtung durch die Flächen des Autohauses bzw. nördlich entlang der Gleisanlagen wie im Bestand erhalten.

Mit dem Vorhaben sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen verbunden da keine Gefahrstoffe verarbeitet oder gelagert werden. Zudem liegen keine Störfallbetriebe in der näheren Umgebung und für den Vorhabenstandort sind, mit Ausnahme der unter Schutzgut Wasser beschriebenen Extremhochwassergefahr der angrenzenden Flächen, keine Gefahrensituationen (Kampfmittel, Georisiken, Erdbebengefahr, Strahlungsgefahren etc.) erkennbar. Eine nachhaltige Immissionsbelastung angrenzender Gebiete durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung entsteht durch Bau und Betrieb eines Autohauses nicht.

Die Betroffenheit des Vorhabens durch den vorhandenen Umgebungslärm wurde in der Schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham mit Datum vom 08.09.2024, redaktionell ergänzt 17.09.2024, aktualisiert 12.02.2025) geprüft und die im Ergebnis erforderlichen Maßnahmen in die Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz eingebracht.

Zu den von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen einschließlich der notwendigen Maßnahmen wurde auf der Grundlage von durchgeführten Erschütterungs- und Schwingungsmessungen (u. a. gemäß DIN 4150-2, Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, in Verbindung mit DIN 45669 bzw. DIN 45672), eine *Erschütterungstechnische Untersuchung zu den einwirkenden Immissionen vom Schienenverkehr* von einer §29b BImSchG-Messstelle vorgelegt (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 17.02.2025).

Auf Grundlage der gewonnenen Messergebnisse wurden die Schwingungsimmissionen im geplanten Gebäude prognostiziert bzw. ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass *die Anforderungen zum Erschütterungsschutz in Büroräumen gemäß VDI-Richtlinie 2057-3 ... eingehalten werden können. Die Anhaltswerte zum Sekundärluftschall der VDI-Richtlinie 2719 bzw. 2038-3 bzgl. der mittleren Spitzenpegel L_{max} für Gewerbegebiete werden am Tag ebenfalls eingehalten. Entsprechend werden die Anforderungen an den Mittelungspegel L_m des Sekundärschalls für Gewerbegebiete tags eingehalten. Auf besondere erschütterungstechnische Maßnahmen, wie den Einbau einer elastischen Lagerung kann daher beim vorliegenden Bauvorhaben verzichtet werden.*

Da der Bereich des Bahnhofes Manching bereits im Bestand einer nächtlichen Beleuchtung unterliegt, sind ausgehend vom künftigen Autohaus keine weitergehenden Lichtemissionen nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Mit dem Bau des Service- und Verkaufstandortes ist mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Bedacht werden muss auch, dass nicht nur das Gebäude errichtet werden soll, sondern der versiegelte Boden aufgebrochen werden muss. Zudem ist vor den Bauarbeiten zum Autohaus die vorhandenen Geländemulde mit Stillgewässer verfüllt werden.

Dem baubedingten Eingriff hinsichtlich des Schutzgutes Mensch kommt zugute, dass der Eingriff im Außenbereich liegt, eine Wohnbebauung kaum vorhanden und von den Verkehrsflächen (Straße und Gleise) sowie dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet umgeben ist. Der Eingriff wird für das Schutzgut Mensch mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Anlage des Service- und Verkaufstandortes ist eine Form des nichtstörenden Gewerbes. Aufgrund des schon seit langer Zeit eingestellten Betriebs des Personenhaltepunkts am Bahnhof Manching, hat das Gebiet keinen gesonderten Wert für Menschen. Sichtbeziehungen werden mit dem Vorhaben nicht unterbrochen. Wegebeziehungen in Form der vorhandenen Rad- und Fußwege bleiben mit der Bebauung erhalten.

Anlagebedingt ist daher mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem Betrieb ist eine Verkehrszunahme verbunden. Die Staatsstraße St 2335 ist derzeit jedoch nicht sehr stark befahren und für das Vorhaben ausreichend dimensioniert. Zur verkehrssicheren Anbindung werden vorhabenbedingt eine zusätzliche Linksabbiegespur sowie ein freier Rechts-einbieger errichtet.

Von einer nachhaltigen Lärmemission ist durch den Betrieb als Autohaus nicht auszugehen.

Für das Schutzgut Mensch ist betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit ist insgesamt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die geplante Vorhabenentwicklung erfolgt eine bau-, anlagen- und betriebsbedingte Umnutzung des größtenteils bereits befestigten Geländes. Die erforderliche Verfüllung der vorhandenen Geländemulde mit Stillgewässer und amtlich kartierten Biotopteilflächen im Randbereich der Mulde ist dabei als Vorleistung zu bewerten, die bauleitplanerisch nicht mehr zu betrachten ist, da hierfür mit Antrag vom 03.04.2022 ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingeleitet wurde. Dazu sind eine Landschaftspflegerische Begleitplanung (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH i. F. v. 19.04.2023) erarbeitet worden, in der der erforderliche Eingriff bewertet, bilanziert und kompensiert wurde. Da es sich bei dem Gewässer um kein natürliches, sondern aus einer ehemaligen Seitenentnahme (Kiesabbau) entstandenes, stark anthropogen geprägtes und infrastrukturell durch angrenzende, versiegelte Flächen vorbelastetes Stillgewässer handelt, ist im Ergebnis mit der Verfüllung keine nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten. Für die Verfüllung der DB-Mulde und die entsprechende Oberflächenmodellierung liegt der Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm, AZ: 42/6410.32 vom 15.10.2024 mittlerweile vor.

Entsprechend der Vorgaben aus der 14. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Manching sind im Rahmen der Verfüllung die Solitärgehölze in einem Grünstreifen entlang der Staatsstraße 2335 (u. a. Silberweiden im Biotop Nr. 7235-1173-003) zu erhalten. Diese Maßgabe ist bei der Planung und Umsetzung der Verfüllung zu beachten.

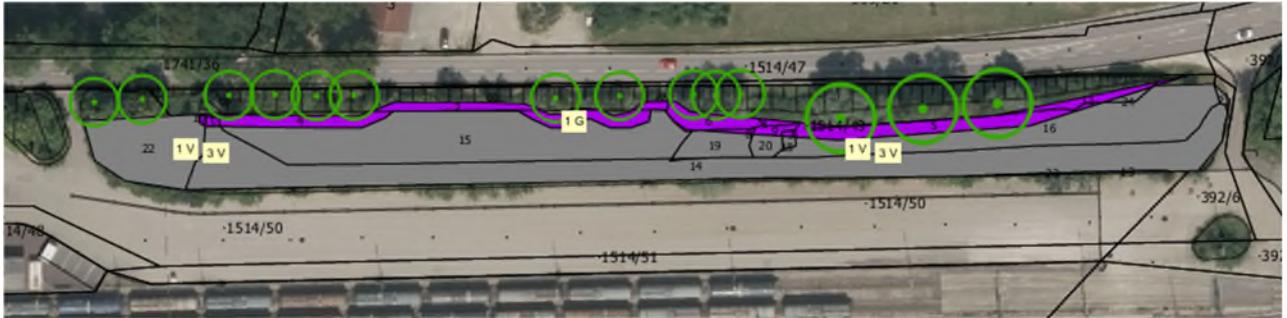


Abb. 8. : Landschaftspflegerischer Maßnahmenplan aus LBP vom 19.04.2022

Im Ergebnis der Überprüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten ist festzustellen, dass gemäß der erstellten saP bei *Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die Entwicklung eines Autohauses im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 64 weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.*

Baubedingte Auswirkungen:

Zum Bau des Autohauses sind aufgrund der Vornutzung großflächige Eingriffe nötig. Der versiegelte Boden wird vollständig entsiegelt und erneut überbaut, während die vorhandene Geländemulde vorab verfüllt werden muss. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der St 2335 sind zu erhalten und somit baubedingt nicht betroffen.

Baubedingt ist von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der Vornutzung als Rollende Landstraße mit Parkfläche und Verladeanlage für Lkw ist der Boden großflächig versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung wird über die zu verfüllende Geländemulde hinaus nur in geringem Umfang durchgeführt. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 64 keine prüfungsrelevanten Arten erfasst. Demnach ist anlagebedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasemission auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind durch die hohe Vorbelastung des Standortes und der positiv zu bewertenden Konversionsnutzung als gering einzustufen.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch den Neubau eines Autohauses und der dafür erforderlichen Verkehrsanlagen auf der bereits versiegelten Fläche der Flurnummer 1514/50 wird das ehemalige Areal der „Rollenden Landstraße“ der DB AG im Rahmen einer Konversionsnutzung wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Zusätzlich muss die vorhandene Geländemulde mit Stillgewässer auf Flurnummer 1514/49 verfüllt und damit das vorhandene Bodengefüge vollständig verändert werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Der asphaltierte Boden wird zum Bau des Autohauses vollständig aufgebrochen und neu befestigt. Die Leitungen im Boden müssen neu verlegt werden. Es kommt baubedingt zu großflächigen Eingriffen in den Untergrund. Beim Bau ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Stoffe in den Untergrund gelangen.

Da durch den Bau in die nahezu gesamte Fläche des Plangebietes eingegriffen wird, ist baubedingt mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Dabei wird die notwendige Verfüllung der Geländemulde mit Stillgewässer nicht bewertet, da dieser baubedingte Eingriff bereits im zugehörigen Wasserrechtsverfahren behandelt wurde und somit im vorliegenden Bauleitplanverfahren als zulässig unterstellt ist.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Eingriff des Vorhabens bezieht sich nahezu auf die gesamte Fläche des Plangebietes. Mit einer Versiegelung des Bodens werden dem Boden alle natürlichen Funktionen genommen. Um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden sollen die privaten Verkehrsflächen (Park- und Ausstellungsflächen, Rangierflächen) mit sickerfähigem Belag (z. B.: Complex Verbundpflaster) errichtet werden.

Mit der baulichen Anlage eines Autohauses und dem zugehörigen Außenbereich in Form von Parkplatzflächen ist von anlagebedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen, da der Boden in seinem derzeitigen Zustand schon großflächig versiegelt ist und mit dem sickerfähigen Bodenbelag teilflächig entsiegelt wird. Der Verlust sickerfähiger Flächen (Geländemulde, Stillgewässer, vorhandene Grüninseln) ist bereits im Wasserrechtsverfahren zur Verfüllung der DB-Mulde bewertet worden und ist somit im vorliegenden Bauleitplanverfahren als zulässig unterstellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Betrieb des Autohauses z.B. durch Lackarbeiten, Wäscherei oder im Außenbereich durch Öl- oder Kraftstoffverlust keinerlei Schadstoffe in den Boden gelangen. Dazu ist der Boden zu in der baulichen Anlage an den Werkstätten und der Waschanlage zu versiegeln und das anfallende Schmutzwasser in eine Aufbereitungsanlage einzuleiten. Dort wird es vom Schmutz getrennt, zu Prozesswasserqualität gereinigt und aufbereitet. Das Prozesswasser kann durch ein Kreislaufsystem wiederverwendet werden. Der anfallende Schmutz ist vom Vorhabenträger fachgerecht zu entsorgen.

Es ist betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Fläche und Boden ist bei dem geplanten Eingriff mit bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen von geringer bis mittlere Erheblichkeit auszugehen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Vom Vorhaben ist das vorhandene Stillgewässer auf Flurnummer 1514/49 innerhalb der DB-Mulde direkt betroffen und muss verfüllt werden um das Vorhaben umsetzen zu können. Eine Vermeidung der Verfüllung ist vorhabenbedingt nicht möglich, da die verbleibende Fläche zu schmal ist und die geplante Entwicklung des Standortes nicht möglich wäre. Mit Antrag vom 03.04.2023 wurde daher die Verfüllung der Mulde mit dem vorhandenen Oberflächengewässer beantragt und ist somit in der vorliegenden Bauleitplanung als zulässig unterstellt. Für die Verfüllung der DB-Mulde und die entsprechende Oberflächenmodellierung liegt der Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm, AZ: 42/6410.32 vom 15.10.2024 mittlerweile vor.

Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens zur Ableitung des Oberflächenwassers beim Bauvorhaben des VW-Servicezentrum gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof“ wurde auch festgelegt, das unverschmutzte Oberflächenwasser sowie anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen aus dem mittleren Bereich des Bahnhofareals mit einem Regenwasserkanal in den westlichen Bereich des Bahnhofareals zu leiten und dort in einer unter den Verkehrsanlagen bereits eingebauten Rigole zur Versickerung zu bringen. Diese Versickerungsmöglichkeit ist bereits geschaffen und sichert die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Geltungsbereiches der vorliegenden Planung.

Das im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser als auch das anfallende Dachwasser wird jeweils in Teilflächen < 1.000 m² in getrennten Anlagen zur Versickerung gebracht, so dass die Niederschlagswasserbeseitigung nach der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung NWFrei unter Berücksichtigung der Technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Au und Betrieb von zur Versickerung noch Niederschlagswasser) erlaubnisfrei durchgeführt werden kann und kein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist. Die im Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm vom 28.10.2024, Az.: 42/6421.3/20230104 genehmigte Niederschlagswasserbeseitigung über eine Rohrrigole im Untergrund der Flurnummer 1514/50 wird nicht genutzt, da an dieser Stelle auf der Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung nun das Landrover-Autohaus errichtet werden soll. Aufgrund der geänderten Entwässerungsplanung ist eine Tektur des Wasserrechtsbescheides nicht erforderlich. In Vorbereitung der Bauantragsunterlagen wurde eine Entwässerungsplanung „Regenwasser“ mit detaillierter Darstellung dieser Lösung erarbeitet (Architekt Jörg Schardt, Neumarkt vom 12.02.2025), die den Bauleitplanungsunterlagen beiliegt.

Baubedingte Auswirkungen:

Vom Bau sind außer dem bereits zur Verfüllung beantragten genehmigten Stillgewässers keine Oberflächengewässer betroffen. Bei Einhaltung der späteren Auflagen des Genehmigungsbescheides zur Verfüllung sind für das Grundwasser Auswirkungen von keiner oder nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird auf der Fläche des Plangebietes versickert. Dazu wird auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen sickerfähiges Pflaster verwendet. Das anfallende Niederschlagswasser auf der Dachfläche wird über verlegte Schotterrohr-Rigolen mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen unter der Verkehrsfläche des westlich benachbarten VW-Servicezentrum in den Boden versickert, nach der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung NWFrei auf dem Vorhabengelände zur Versickerung gebracht.

Aufgrund der Vornutzung und der geplanten Teilentsiegelung ist für das Schutzgut Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist darauf zu achten, dass durch den Betrieb des Autohauses keine Schadstoffe (bspw. Motoröl, Abwasser der Waschanlage, ...) in das Grundwasser gelangen. Bei Einhaltung der Gesetze zur Behandlung von Abwasser (Wasserhaushaltsgesetze, Abwasserverordnung) ist nur mit geringen wassergefährdenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Mit der künftig möglichen Nutzung der Fläche für den Bau eines Autohauses ist nur in geringem Umfang mit einer Erhöhung der Abstrahlung und der Lufttemperatur, sowie einem Absinken der relativen Luftfeuchtigkeit mit Folgen für das Kleinklima zu rechnen, da die Fläche der ehemaligen Rollenden Landstraße der DB AG bereits zu großen Teilen versiegelt ist.

Die spätere Nutzung der Fläche als Standort eines Autohauses wird keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima nach sich ziehen. Eine Immissionsbelastung angrenzender Gebiete durch Schadstoffe, Erschütterungen, Wärme und Strahlung entsteht durch Bau und Betrieb eines Autohauses nicht. Da der Bereich des Bahnhofes Manching bereits im Bestand einer nächtlichen Beleuchtung unterliegt, sind ausgehend vom künftigen Autohaus keine weitergehenden Lichtemissionen nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau der Anlage des Autohauses kann es zu Staubentwicklung und kurzzeitigem Anstieg der Temperaturen in dem Bereich kommen. Durch die Vorbelastung der Fläche mit dem hohen Versiegelungsgrad, ist im Verhältnis mit mehr Wärme und Staubentwicklung als auf vergleichbar

großen Flächen auszugehen. Die Auswirkungen werden jedoch aufgrund der eher geringen Größe des Vorhabens und der damit verbundenen relativ kurzen Dauer der Bauabwicklung mit Auswirkungen von nur geringer Erheblichkeit bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Das einzelne Gebäude wird keine anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwirken. Die Nutzung erneuerbarer Energien zum Klimaschutz (z. B. Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen) ist zulässig, wird im Bebauungsplan **über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen (1/3 Dachfläche im Gewerbebau als PV-Anlagen)** entsprechend der Abstimmung zwischen dem Markt Manching und dem Vorhabenträger aber nicht verpflichtend festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Betrieb des Autohauses wird eine mäßige Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs nach sich ziehen. Das Schutzgut Klima/Luft wird damit aber nur sehr gering bis gar nicht beeinflusst. Durch die steigende Zahl der Kraftfahrzeuge kann die Luftqualität beeinträchtigt werden. Beim Betrieb der Anlage ist zusätzlich darauf zu achten, dass keine Schadstoffe (z.B. giftige Dämpfe) an die Luft gelangen.

Es ist mit betriebsbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgebiet Klima/Luft ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Das geplante Vorhaben ist gegenüber den Folgen des Klimawandels durch den gewählten Standort als Konversionsnutzung einer ehemaligen Bahnanlage und den Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe zur Beschattung nur wenig anfällig.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Umnutzung der Fläche entsteht, aufgrund der derzeitig bereits intensiven Nutzung des Grundstückes als Kfz-Abstellfläche auf bereits versiegelten Flächen, keine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Landschaft, da der vorhandene Gehölzbestand als prägende Eingrünung des Bahnhofareals erhalten bleibt.

Da der Bereich des Bahnhofes Manching bereits im Bestand einer nächtlichen Beleuchtung unterliegt, ist eine Veränderung der Umgebungshelligkeit durch zusätzliche Beleuchtung des betroffenen Landschaftsraumes nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem baubedingten Eingriff wird die Landschaft nicht nennenswert und nur temporär beeinflusst. Durch die umgebenden Gehölzbestände erfolgt keine weithin sichtbare Beeinträchtigung während der Bautätigkeiten. Von daher sind die Bauarbeiten mit keinen Auswirkungen für das Landschaftsbild zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die bauliche Anlage des Gewerbebetriebes als Autohaus wird aufgrund der Vornutzung und der Nähe zu weiteren Bestandsgebäuden den Gesamtcharakter der Landschaft nicht beeinflussen. Auch die vorgesehenen Werbeanlagen werden aufgrund ihrer Höhenregulierung keine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich ziehen. Daher ist anlagebedingt nur mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Park- und Ausstellungsfläche für Kraftfahrzeuge innerhalb des Plangebietes wurde schon als Verkehrsfläche für die ehemalige Rollende Landstraße genutzt und wird derzeit auch als Parkfläche vom Vorhabenträger genutzt. Der Verkehr auf der Staatsstraße wird nur gering ansteigen, wodurch das Landschaftsbild nicht beeinflusst wird.

Betriebsbedingt wird es mit dem Vorhaben zu Auswirkungen von geringer Erheblichkeit kommen.

Ergebnis:

Mit Blick auf das Schutzgut Landschaft ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das nächst gelegene Bodendenkmal D-1-7235-0421 außerhalb des Geltungsbereiches liegt im Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung. Es ist demnach nicht direkt vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58 betroffen.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Da der Boden schon überplant und als Bahnhof sowie als Parkfläche vorgenutzt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass im Bau auf weitere Bodendenkmäler gestoßen wird. Es ist bau- und anlagebedingt mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Laut Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist jedoch aufgrund der Nähe des Vorhabenstandortes zu bekannten Bodendenkmälern für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt ist nach den durchgeführten Maßnahmen mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis:

Mit Blick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

2.3.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Das Vorhaben beeinflusst die folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch / Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Boden und Fläche / Schutzgut Wasser

Dabei ist unterstellt, dass die vorhandene Geländemulde mit Stillgewässer bereits verfüllt ist, da dies in einem getrennten Wasserrechtsverfahren außerhalb der Bauleitplanung bereits vorab geregelt wurde.

- Schutzgut Mensch / Schutzgut Landschaft
Die derzeit im Orts- und Landschaftsbild als versiegelter PKW-Stellplatz wirksame Fläche, die keine besonderen Wohlfahrtswirkungen für das Schutzgut Mensch entfaltet, erfährt mit der Vorhabenrealisierung eine Neugestaltung, die durch das zu errichtende Gebäude eine Änderung des gewohnten Ortsbildes nach sich zieht. Der Neubau eines Autohauses steht dem als positive Wirkung für das Schutzgut Mensch (Kundenangebot) gegenüber.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgut Boden und Fläche
Die vorhandenen Gehölzbestände bilden dem Grunde nach, einen Lebensraum für Gehölz gebundene Tierarten. Aufgrund der intensiven Nutzung und Vorbelastung des Bahnhofareals wurden bei den Erhebungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung jedoch keine besonders schützenswerten Arten festgestellt. Ebenso unterliegt der Boden einer intensiven Befestigung aus der Vornutzung als Verkehrsfläche für die Rollende Landstraße, so dass auf der Vorhabenfläche keine natürliche Vegetationsentwicklung stattfinden kann.

■ Schutzgut Boden und Fläche / Schutzgut Wasser

Durch die großflächig vorhandene Versiegelung und die bereits unterstellte Verfüllung der DB-Mulde ist die Wechselwirkung zwischen diesen Schutzgütern bereits stark beeinträchtigt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Vorhaben wird die Oberflächenwasserbeseitigung über der den vorhabenbedingt zu versiegelnden Flächen geregelt. Eingriffe in den Grundwasserhorizont sind nicht erforderlich, da eine Unterkellerung des geplanten Autohauses nicht vorgesehen ist.

Risiken für die Umwelt sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da keine Georisiken bekannt sind und vom Neubau des Autohauses keine Unfallgefahr ausgeht, so dass keine vorhabenbedingten Katastrophen zu erwarten sind.

Da keine weiteren Vorhaben in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes bekannt sind, sind kumulierende Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten. Das VW-Servicezentrum aus dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ ist bereits umgesetzt und im Betrieb. Kumulierende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch ein zweites Autohaus in direkter Benachbarung auf den ehemaligen Flächen der Rollenden Landstraße der DB AG nicht zu erkennen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 57 „Am Bahnhof III“ mit erforderlicher Rodung des Waldbestandes auf Flurnummer 392/1 der Gemarkung Westenhausen hatte der Marktgemeinderat Manching in der Sitzung vom 21.02.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Da dieser Beschluss in der Sitzung vom 18.07.2024 nun wieder aufgehoben wurde, sind auch keine kumulierenden Auswirkungen mit diesem Vorhaben geltend zu machen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

- Festsetzung des Gesamtschalldämmmaßes $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils der Südfassade des Autohauses für schutzbedürftige Räume.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltenswerte Einzelbäume sind, wenn möglich, zu erhalten. Das betrifft vor allem die Bäume entlang der Staatsstraße im Norden des Geltungsbereiches. Zu erhaltender Baumbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen oder Zerstörungen von Lebensstätten nach § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen zur Baufeldfreimachung Bäume, Hecken oder andere Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gefällt bzw. abgeschnitten werden.
- Bestehende Verkehrsflächen (z. B. die Zufahrten, Verkehrsflächen der Rollenden Landstraße) sind zur Vermeidung weiterer Baumaßnahmen in die Planung einzubinden und im Bestand weiter zu nutzen.
- Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Außenbeleuchtung durch:
 - Verwendung von LED-Lampen in Bereichen in denen eine Beleuchtung unvermeidlich ist;
 - Anbringen der Lampen in möglichst geringer Höhe mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel;
 - Verwendung von vollständig geschlossenen Lampen, die ein Eindringen von Insekten ausschließen.

Dabei ist einschränkend anzumerken, dass der gesamte Bahnhofsbereich im Bestand einer dauerhaften nächtlichen Beleuchtung unterliegt.

Schutzgut Wasser

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit entsprechendem Material versickerungsfähig auszugestalten. Damit kann das anfallende Niederschlagswasser großflächig versickern. Zudem wird eine Sickermulde am Nordrand des Geltungsbereiches entlang der St 2335 entwickelt. Auch das Dachflächenwasser wird zur Versickerung gebracht. ~~Dazu wurde im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ bereits eine Schotterrohr-Rigole mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen zur Linienversickerung unter den Verkehrsflächen gelegt.~~ Eine Einleitung in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen.

Schutzgut Fläche und Boden

Mit der Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad der derzeit größtenteils asphaltierten Flächen verringert.

Die Standortwahl des Vorhabens verursacht aufgrund der Vornutzung als ehemaliger Bahnhof Manching (= Konversionsfläche) keinen weiteren Flächenverbrauch durch eine Planung auf bisher baulich ungenutzten Flächen („Grüne Wiese“). Die Anbindung erfolgt an das bestehende Verkehrsnetz. Zur verkehrssicheren Anbindung ist jedoch die zusätzliche Errichtung einer Linksabbiegespur in der St 2335 sowie einer freien Rechtseinbiegespur in das Vorhabengelände erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Durch den Erhalt der umliegenden Gehölzbestände wird eine Eingrünung des Vorhabenstandortes erreicht (Baumreihe entlang St 2335 im Norden; Heckenbestand entlang der Gleisanlagen der Bahnlinie im Süden; Waldbestand im Osten)

2.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist die Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfes für die unterschiedlichen Anlagenteile des Vorhabens wie folgt zu sehen:

2.4.2.1 Verfüllung der DB-Mulde als Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens

Für die Verfüllung der DB-Mulde vorhandenem Stillgewässer wurde mit Antragsunterlagen vom 03.04.2023 (PETER INGENIEURE GmbH, Neumarkt i. d. Opf.) ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm beantragt. Dazu wurde auch eine Landschaftspflegerische Begleitplanung (LBP) (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt, Stand vom 19.04.2022) erarbeitet in dem der Kompensationsbedarf ermittelt und die erforderliche Ausgleichsfläche dargestellt ist. ~~Für die Verfüllung der DB-Mulde und die entsprechende Oberflächenmodellierung liegt der Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm, AZ: 42/6410.32 vom 15.10.2024 vor.~~

Im Betrachtungsraum liegen gemäß LBP dabei folgende amtlich kartierte Biotope:

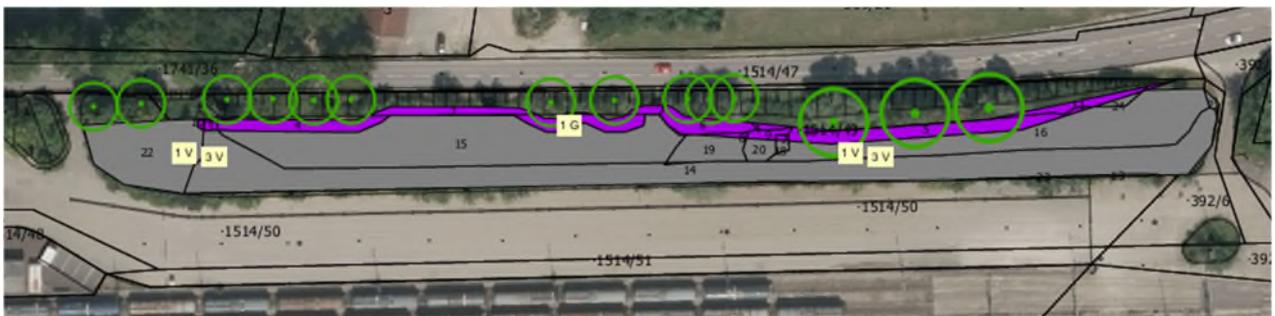
Biotopnummer	Beschreibung	Biotoptyp
7235-1173-002	Gehölzstrukturen um den Bahnhof von Manching	Auf z.T. befestigter, nordexponierter Böschung zwischen Parkplatz und Wiesenstreifen. Böschung steil bis senkrecht, bis 2 m hoch. Mittelhohe, geschlossene Hecke aus Hasel, mit Weiden, Silberpappel und Traubenkirsche. Durchschnittlich 3 m breit.
7235-1173-003	Gehölzstrukturen um den Bahnhof von Manching	Auf gegenüberliegender Muldenseite, Hecke aus Strauchweiden, mit einzelnen, hohen, mehrstämmigen, ausladenden Silberweiden. Durchschnittlich 5 m breit.

Übersicht über die amtlich kartierten Biotope im Untersuchungsgebiet



Landschaftspflegerischer Bestands- und Konfliktplan aus LBP vom 19.04.2022

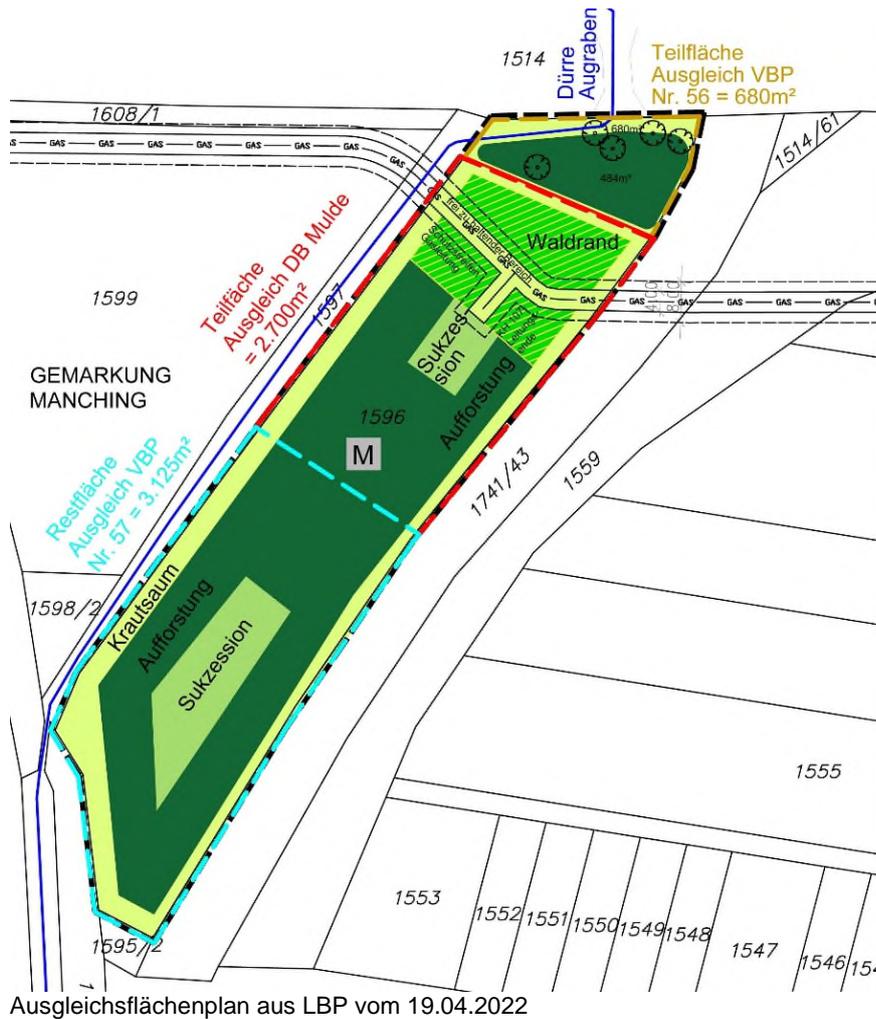
Dabei ist zu beachten, dass gemäß den Antragsunterlagen zum Wasserrechtsverfahren zur Verfüllung der DB-Mulde *im Rahmen der Verfüllung die Solitärgehölze in einem Grünstreifen entlang der Staatsstraße 2335 (u. a. Silberweiden im Biotop Nr. 7235-1173-003) zu erhalten sind. Diese Maßgabe ist bei der Planung und Umsetzung der Verfüllung zu beachten* (Erläuterungsbericht, Seite 7).



Landschaftspflegerischer Bilanzierungs- und Maßnahmenplan aus LBP vom 19.04.2022

Insgesamt ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für eine betroffene Grundfläche von 4.127 m² ein Kompensationsbedarf von 27.036 Punkten ermittelt worden.

Dieser Kompensationsbedarf wurde durch Maßnahmen auf Flurnummer 1596, Gemarkung Manching (insgesamt 6.515 m² - davon erforderlich für 27.100 Wertpunkte: 2.710 m² zur Entwicklung eines Hartholzauenwaldes mittlerer Ausprägung) **ausgeglichen**.



Die Fläche wurde für die vorhabenbezogene Bauleitplanung Nr. 56 „Am Bahnhof II“ bereits teilweise in Anspruch genommen (680m²). Für die vorliegende Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 „Am Bahnhof IV“ mit Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Am Bahnhof“ kann somit die Abarbeitung der Eingriffsregelung bereits unterstellt werden.

2.4.2.2 Vorhaben als Konversionsnutzung auf Flächen der Rollenden Landstraße

Da alle anderen Flächen des Vorhabenbereiches aus der Vornutzung als Verkehrsflächen der Rollenden Landstraße bereits versiegelt sind und die Grünfläche mit Einzelbäumen am Nordwestrand des Geltungsbereiches erhalten bleibt, entsteht mit der Vorhabenentwicklung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft, der im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu bearbeiten wäre. Ein weiterer Kompensationsbedarf wird nicht geltend gemacht.

2.4.2.3 Verkehrliche Erschließung durch Anbindung an St 2335

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist das Vorhaben an die St 2335 durch Errichtung einer Linksabbiegespur sowie einer freien Rechtseinbiegespur auszubauen. Der flächige Eingriff durch die Rechtseinbiegespur ist dabei bereits im LBP zum Wasserrechtsantrag für die Verfüllung der DB-Mulde (siehe Ziffer 2.4.2.2) bilanziert worden.

Die neu zu errichtende Linksabbiegespur in der St 2335 wurde vom Staatlichen Bauamt Ingolstadt bei den Arbeiten zur Deckensanierung 2023 bereits mit angelegt. Durch die dabei erforderliche Straßenverbreiterung nach Norden wurde in die straßenbegleitende Ausgleichsfläche der

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Korrektur der Bilanzierung aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Bahnhof Manching“ mit einer verbleibenden Überkompensation von 411 m²:

Bebauungsplan Gewerbe/Industriegebiet „ Am Bahnhof“

13

16.5 Zusammenstellung der Ermittlung notwendiger Kompensationsflächen

vom Eingriff betroffene Flächen	Flächen- größe	Kompensationsfaktor gem. Abb. 7 im Leitfaden ¹	gewählter Kompensations- faktor ²	erforderl. Kompensations- fläche
Ackerflächen mit GW > 1,0 m	70.975 m ²	0,6	0,3	21.293 m ²
Ackerflächen mit GW ≤ 1,0 m	15.118 m ²	0,8	0,8	12.094 m ²
Brachfläche (< 5 Jahre alt) mit GW > 1,0 m	8.738 m ²	0,6	0,3	2.621 m ²
Brachfläche (< 5 Jahre alt) mit GW ≤ 1,0 m	45.446 m ²	0,8	0,8	36.357 m ²
Hecke	1.693 m ²	1,0	0,8	1.354 m ²
Intensiv beanspruchter Garten	606 m ²	0,6	0,4	242 m ²
Intensiv genutztes Grünland	3.823 m ²	0,6	0,4	1.529 m ²
Teilversiegelte Fläche	3.713 m ²	0,3	0,3	1.114 m ²
Straßenbegleitgrün	1.360 m ²	0,3	0,3	408 m ²
Vollständig versiegelte Flächen	2.426 m ²	0,0	0,0	0 m ²
Endsumme	153.898 m²	–	–	77.012 m²

nicht vom Eingriff betroffene Fläche	77.102 m ²			
Gesamtfläche	231.000 m²	–	–	

Ausgleichsflächen	verfügbare Kompensations- flächen
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	50.835 m ²
außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	26.618 m ²
Summe	77.453 m²

¹ ohne Vermeidungsmaßnahmen

² mit Vermeidungsmaßnahmen

Korrektur 2023:

Verfügbare Ausgleichsflächen	77.453 m ²
./.. Kompensationsbedarf	77.012 m ²
Erreichte Überkompensation	441 m ²
Abzügl. Kompensationsverlust aus Deckensanierung 2023.	30 m ²
Verbleibende Überkompensation	411 m ²

Abb. 11. Eingriffsbilanzierung aus Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Bahnhof“ – aktualisiert März 2023

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebiets wird nur eine bauliche Anlage errichtet. In dieser Anlage werden alle erforderlichen Nutzungen integriert. Die Nutzungen auf verschiedene bauliche Anlagen aufzuteilen wäre aus naturschutzfachlicher Sicht belastender bezüglich Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Materialverbrauch, Lufteerwärmung, etc.

Darüber hinaus wäre die Aufteilung der Nutzungen auf mehrere Gebäude auch logistisch durch längere Wege und wirtschaftlich durch die bereits genannten Punkte wie (Flächen- und Materialverbrauch) nicht sinnvoll.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch ihren Bestand vorgegeben. Da die bestehenden Anbindungen an die Staatsstraße 2335 als Zu- und Abfahrt nutzbar sind, stellt die Entwicklung einer neuen Anbindung keine alternative Planungsmöglichkeit bezüglich der Erschließung des Geländes dar. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt wurde daher für das Vorhaben auf der mittleren Teilfläche des Areals der Rollenden Landstraße der Ausbau der bestehenden östlichen Zufahrt durch Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur sowie eines stumpfen Rechtseinbiegers festgelegt. Zudem kann auch die bereits ausgebaute westliche Zufahrt zum VW-Servicezentrum mit anschließender Durchfahrt nach Osten als verkehrliche Erschließung genutzt werden.

Die innere Erschließung erfolgt über die freie private Verkehrsfläche. Diese wird mit Stellplätzen für Kfz beplant. Der Boden wird bei Durchführung des Vorhabens auf den Verkehrsflächen weitestgehend entsiegelt, da für die befestigten Flächen ein wasserdurchlässiges Pflaster verwendet werden soll.

Auf die Entwicklung des Land Rover Autohauses auf der östlichen, bewaldeten Teilfläche des ehemaligen Bahnareals (Flurnummer 392/1) gemäß der ursprünglichen Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 57 „Am Bahnhof III“ wird verzichtet, da das ursprünglich dort geplante Autohaus deutlich verkleinert wurde und somit auf dem mittleren Areal platziert werden kann.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, mit dem Eingriffe in der Bauleitplanung geregelt werden⁵. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ.

Zur Feststellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde zum Bauleitplanverfahren der 14. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ (VW-Servicezentrum der Fa. Bier-schneider), aufbauend auf faunistischen Erhebungen der Kalenderjahre 2016 bis 2019, eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (ÖFA Schwabach vom 17.01.2019). Dabei wurden die Tiergruppen der Fledermäuse, der Vögel, der Reptilien (hier: Zauneidechse) und der Amphibien erfasst. Für die vorliegende Bauleitplanung wurde auf dieser Datenbasis eine auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58 bezogene saP erstellt und den Unterlagen beigegeben.

Die beschriebenen Bodenverhältnisse sind aus einer für die Verkehrs-, Entwässerungs- und Gebäudeplanung des Vorhabens der mittleren und der östlichen Teilfläche der 14.

⁵ Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München.

Flächennutzungsplanänderung (= Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungspläne Nr. 58 und 57) durchgeführten Erkundung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 23.08.2021) abgeleitet.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde auf Anregung der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm eine schalltechnische Untersuchung erstellt (GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 08.09.2024, redaktionell ergänzt 17.09.2024) und deren Ergebnisse in die Planung eingebracht. Im Bauleitplanverfahren wurde diese Schalltechnische Untersuchung entsprechend der Stellungnahme der Fachstelle Immissionsschutztechnik des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.11.2024 aktualisiert und in der Fassung vom 12.02.2025 den Bauleitplanunterlagen zur Weiterführung des Verfahrens beigegeben.

Zu den von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen einschließlich der notwendigen Maßnahmen wurde auf der Grundlage von durchgeführten Erschütterungs- und Schwingungsmessungen (u. a. gemäß DIN 4150-2, Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, in Verbindung mit DIN 45669 bzw. DIN 45672), eine *Erschütterungstechnische Untersuchung zu den einwirkenden Immissionen vom Schienenverkehr* von einer §29b BImSchG-Messstelle vorgelegt (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 17.02.2025) und den Bauleitplanunterlagen zur Weiterführung des Verfahrens beigegeben.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Markt Manching zeichnet als Träger der Bauleitplanung für die Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen, und naturschutzfachlichen Festsetzungen sowie der vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen verantwortlich.

Bezüglich erforderlicher Aushubarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die abfallrechtlichen Belange hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung des Aushubs einzuhalten sind. Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm einzureichen.

Da der Wasserstand des HQ_{extrem} unter dem Geländeniveau des Bahnhofareals liegt, ist ein Schutz der geplanten Bebauung bei einem entsprechenden Ereignis nicht erforderlich. Bei einem Extremhochwasserereignis ist jedoch mit Überflutungen der angrenzenden Bereiche zu rechnen und daher ein über den Katastrophenschutz des Landkreises zu koordinierender Gebietschutz für die gesamte angrenzende Bebauung von Rottmannshart und des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ erforderlich.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei

Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (ZO-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen. Die für die Umsetzung der Bauleitplanung erforderliche Auffüllung der DB-Mulde mit vorhandenem Stillgewässer ist im Ergebnis eines bereits beantragten Wasserrechtsverfahrens als bereits genehmigt und umgesetzt unterstellt.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Aufgrund der direkt angrenzenden Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg und gewerblicher Rangierverkehr im Bereich des Bahnhofes Manching) sind die Belange der Deutschen Bahn AG (Gewährung der Zugänglichkeit, Beachtung vorhandener Leitungsanlagen, Berücksichtigung der Bahnanlagen beim Baubetrieb und Kraneinsatz; Überschwenken der Bahnflächen bzw. Bahnbetriebsanlagen etc.) besonders zu beachten. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG ist frühzeitig zu beantragen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 58 „Am Bahnhof IV“ hat eine Größe von ca. 1,86 ha. Mit ihm werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen entsprechend der 14. Änderung festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird in der zentral gelegenen Baufläche ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches zur Staatsstraße 2335 werden private Grünflächen zur Randeingrünung festgesetzt; dabei ist der vorhandene Baumbestand entlang der Straße als zu erhalten festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ausbau der Staatsstraße 2335 im Osten des Plangebietes durch Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur sowie über private Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen führen bei deren Umsetzung zu keinen nachhaltigen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild da der Bau des neuen Autohauses auf einer bereits versiegelten Verkehrsfläche erfolgt und die zuvor erforderliche Verfüllung der offenen DB-Mulde mit vorhandenem Stillgewässer in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Wasserrechtsverfahren vorab behandelt wurde. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der erforderliche Eingriff naturschutzrechtlich bewertet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hervorgerufenen Auswirkungen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering/mittel
Wasser	gering	gering	gering	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	gering/mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Tabelle 2: Überblick über durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungsschwere

Da die Vorhabenfläche bereits für die „Rollende Landstraße“ der Deutschen Bahn AG überplant wurde, ist mit der Konversionsnutzung kein erneuter Eingriff in Natur und Landschaft verbunden und somit die Anwendung der Eingriffsregelung entbehrlich. Der für den Ausbau der Staatsstraße (Linksabbiegerspur) und erforderliche Ausgleich wird aus der Überkompensation des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Am Bahnhof“ des Marktes Manching erbracht.

Ingolstadt, 26.09.2024, 25.02.2025

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A381-2_BP_Gewerbegebiet am Bahnhof IV\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20250225_UB_BP_Entwurfdocx.docx

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM, 1996): Klimaatlas von Bayern

Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'

Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesellschaft (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham (2024): Schalltechnische Untersuchung

KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, (2021): Erkundung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Markt Manching (1990): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

ÖFA Schwabach (Januar 2019): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur 14. Flächennutzungsplanänderung

Internetdienste (Aufruf 04/2020):

Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Bayerischer Denkmatalas
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>

Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bayerisches Fachinformationssystem Umwelt (FIN-Web)
<http://fisnatur.bayern.de/webgis>

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/?theme=wasser_hochwassergefahren_flaechen

- Umweltatlas Boden: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und

- Umweltatlas Geologie - digit. Hydrogeologische Karte 1:100.000

<https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas
(Luftbilder, topographische Karten)
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Ingolstädter Kommunalbetriebe: Grundwasserflurabstand
https://in-kb.mapaccel.com/?project=in-kb_im2&view=Gesamtprojekt

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan der Region Ingolstadt (10) (1989 mit derzeit 30 Änderungen, zuletzt 2024)
www.region-ingolstadt.bayern.de