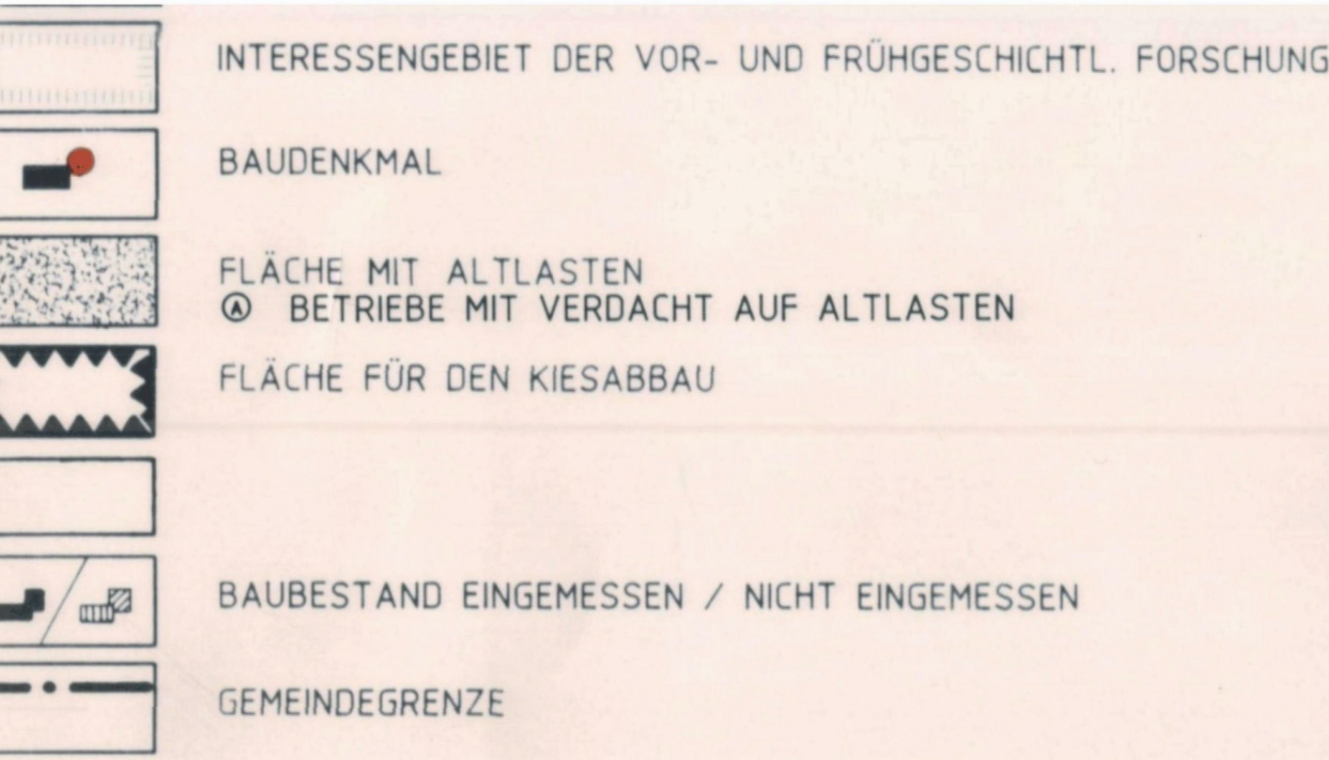
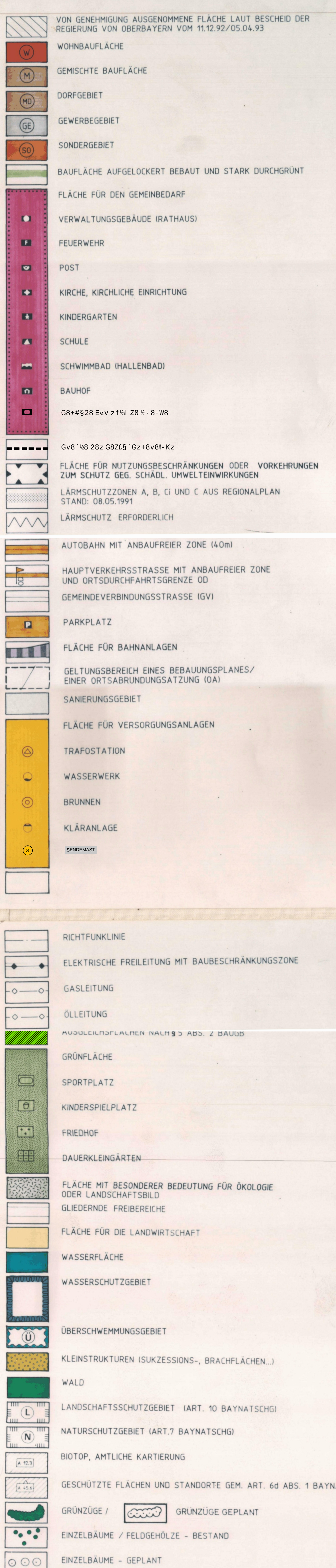
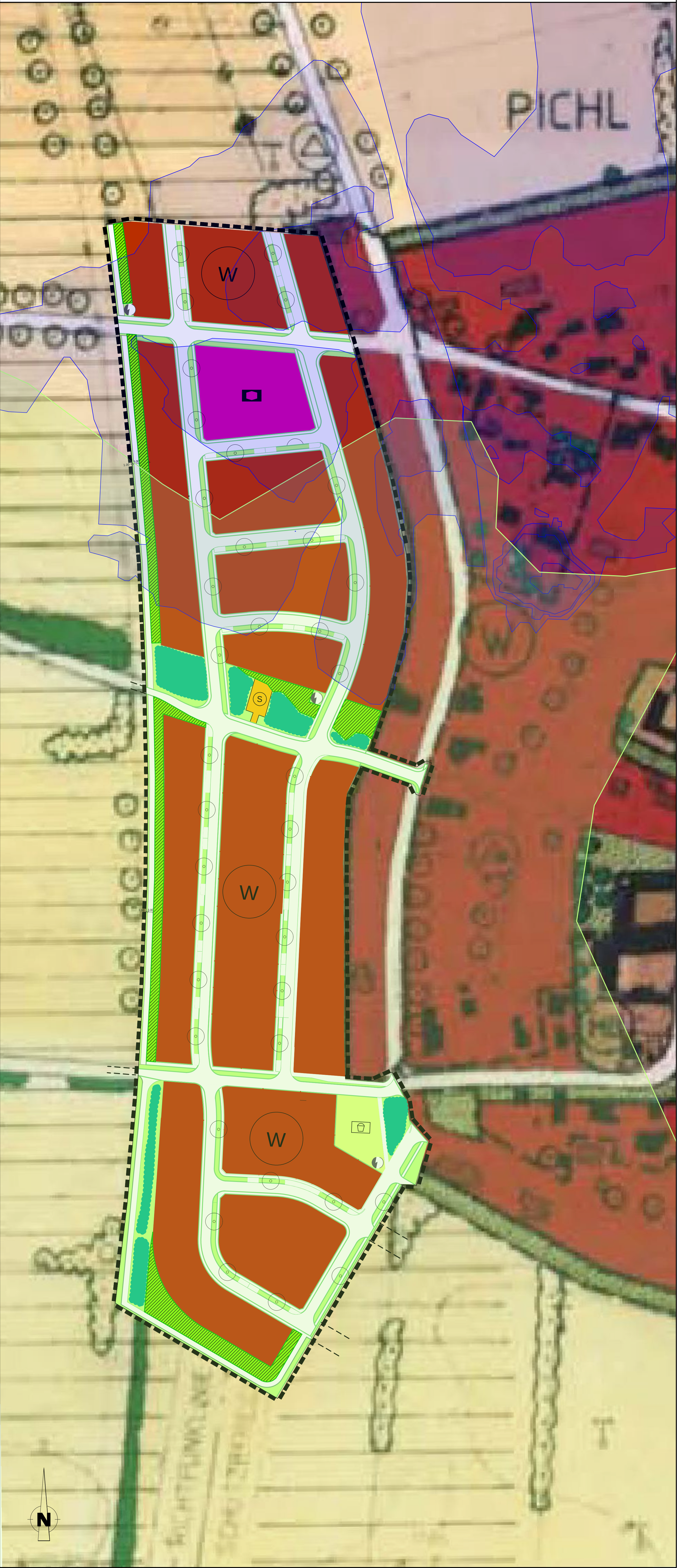
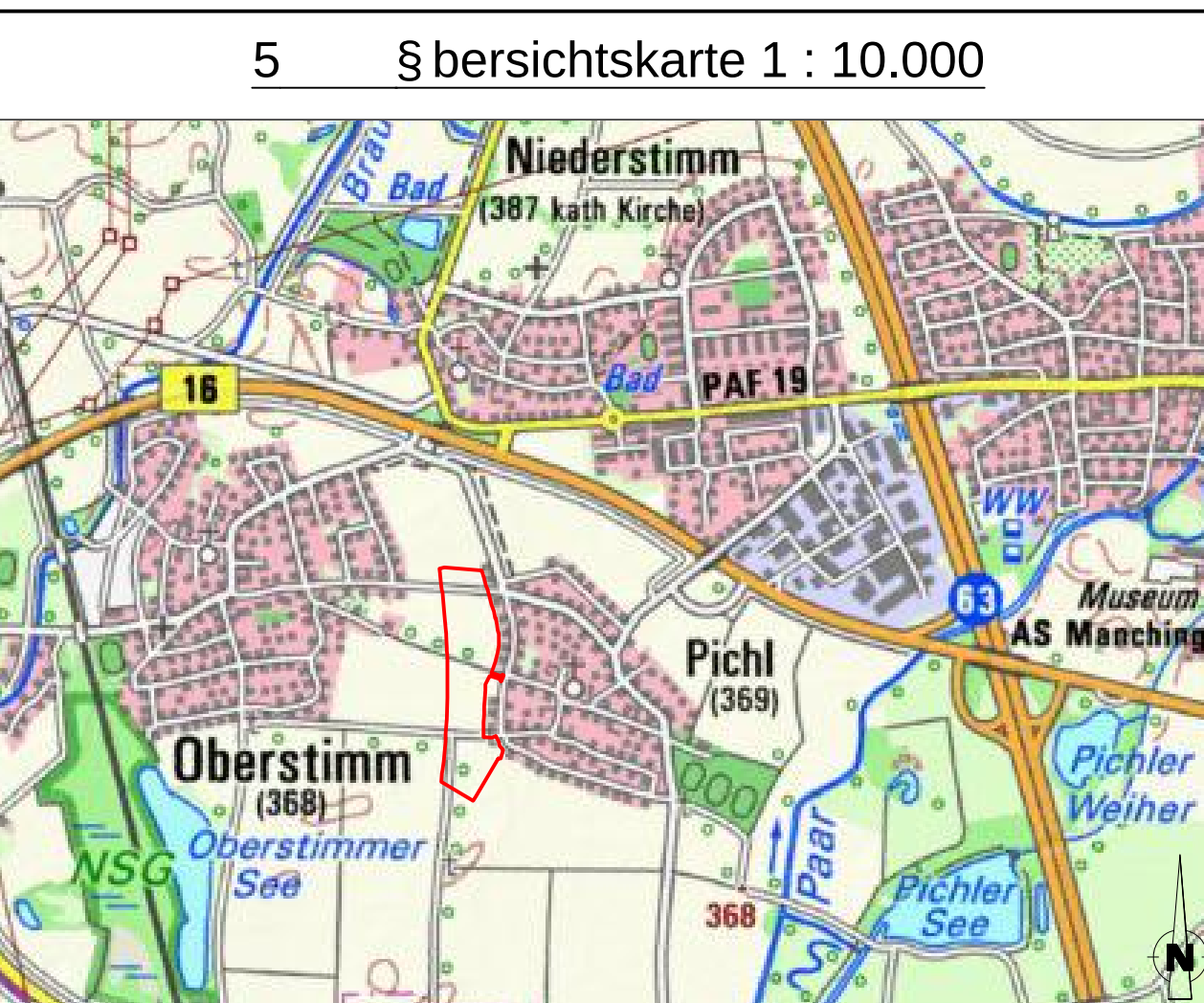




1 Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat von Manching hat in der Sitzung vom 21.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.05.2022 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 29.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.03.2025 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 27.03.2025 festgelegt.
Markt Manching, den (Siegel)
(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)
- Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ mit Beschluss vom AZ gemäß § 8 BauGB genehmigt.
....., den (Siegel Genehmigungsbehörde)
(Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm)
Unterzeichner/-in
8. Ausgefertigt
Markt Manching, den (Siegel)
(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)
- Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ wurde am gemäß § 8 Abs. 5 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtmäßigkeit der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Markt Manching, den (Siegel)
(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)

Informationen	
Quelle § bersichtskarte / DFK:	Bayerische Vermessungsverwaltung
Koordinatensystem:	Original in Gauß Krüger, umgewandelt in UTM 32
Flurkarte (Stand):	05.2019



1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat von Manching hat in der Sitzung vom 21.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 18.05.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 18.05.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 29.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.03.2025 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ in der Fassung vom 27.03.2025 festgestellt.

Markt Manching, den 23. MAI 2025

(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)



7. Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ mit Bescheid vom 27. MAI 2025 AZ 32) 6100 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Pfaffenhofen a. d. Ilm

Landratsamt

den 21. Okt. 2025

(Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm)

(Siegel Genehmigungsbehörde)



Unterzeichner/-in

Beckmann
Abteilungsleiter

8. Ausgefertigt
Markt Manching, den 24. JUNI 2025

(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)



9. Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans WA „Pichl West II“ wurde am 01. JULI 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Manching, den 01. JULI 2025

(1. Bürgermeister, Herbert Nerb)



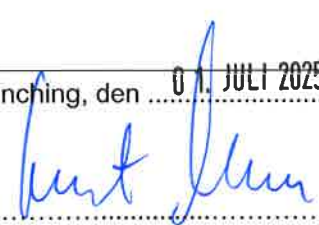


17. Änderung des Flächennutzungsplans

Allgemeines Wohngebiet „Pichl West II“

Fassung mit Stand vom: 27.03.2025

Manching, den 01. JULI 2025


Herbert Nerb, Erster Bürgermeister

BBI INGENIEURE GMBH

www.bbi-ingenieure.de

BBI INGENIEURE GMBH
Büro Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1s
D-85049 Ingolstadt

Tel.: 0841 9933907-0 Fax: 0841 9933907-10

E-Mail: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Maßstab	Datum
	Erläuterungsbericht		27.03.2025
	17. Änderung des Flächennutzungsplans Allgemeines Wohngebiet „Pichl West II“ bestehend aus:		
1	Verfahrensvermerke		27.03.2025
2	bisher gültiger Flächennutzungsplan	1 : 1.000	27.03.2025
3	17. Änderung des Flächennutzungsplans	1 : 1.000	27.03.2025
4	Planzeichenerklärung		27.03.2025
5	Übersichtskarte	1 : 10.000	27.03.2025
Anlagen:			
	Umweltbericht (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		10.06.2024



17. Änderung des Flächennutzungsplans

Allgemeines Wohngebiet „Pichl West II“

Fassung mit Stand vom: 27.03.2025

- Erläuterungsbericht -

Manching, den **01. JULI 2025**

Herbert Nerb, Erster Bürgermeister

BBI INGENIEURE GMBH

www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Büro Ingolstadt

Friedrichshofener Str. 1s

D-85049 Ingolstadt

Tel.: 0841/9933907-0 Fax: 9933907-10

E-Mail: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt.

419708-2-DB-01-004-01-A

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



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bedarfsnachweis für das Baugebiet „Pichl West II“**
- 3. Bestehende Bauleitplanung**
- 4. Bestandssituation**
- 5. Planungen und Auswirkungen**
- 6. Städtebauliche Zielsetzungen**

Planung 17. Änderung des Flächennutzungsplans

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Ingolstadt
Friedrichshofener Straße 1S
85049 Ingolstadt
Telefon: 0841/ 9933907-0
Telefax: 0841/ 9933907-10
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Landschaftsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Telefon 09606/915447
Telefax 09606/915448
g.blank@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de

Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Baugebiet „Pichl West II“

1. Anlass der Planung

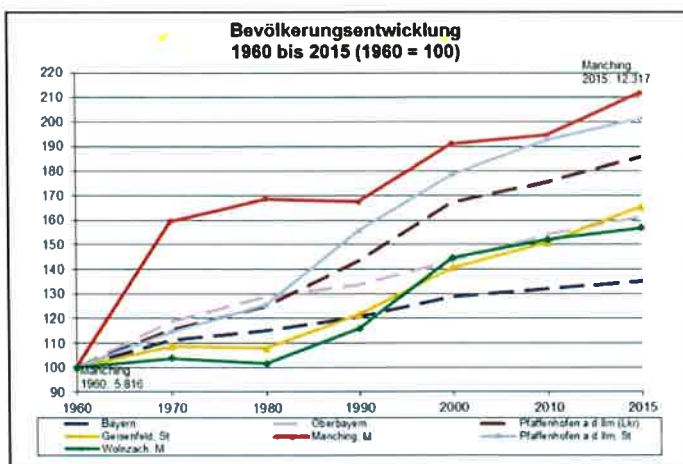
Der Markt Manching möchte ein neues Baugebiet entwickeln, da eine hohe Nachfrage nach Wohnungsraum, auch durch die Nähe zur Stadt Ingolstadt, besteht. Der Geltungsbereich grenzt westlich an den Ortsteil Pichl an. Das Baugebiet ist für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen und soll mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden. Des Weiteren wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. In den folgenden Kapiteln wird der Bedarfsnachweis für die Ausweisung des insgesamt 7,7 ha großen Baugebiets geführt.

2. Bedarfsnachweis für den Bereich Baugebiet „Pichl West II“

2.1 Prognose Einwohnerzahlen und Flächenbedarf bis zum Jahr 2033

Der Markt Manching beauftragte ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK - Abschlussbericht (Stand: 24.05.2018)), aus diesem werden im Folgenden die statistischen Daten und Erläuterungen entnommen (kursive Absätze). Die Datengrundlage des ISEK wiederum bezieht sich auf diejenige des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung. Dabei wird zunächst auf die Historie der Einwohnerzahlen, die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen, Geburten- und Sterberaten, Zu- und Fortzüge dargestellt sowie eine Prognose für die nächsten 12 Jahre (bis 2033) aufgestellt. Ausgehend von dieser Prognose wird der Bedarf an Baulandflächen ermittelt.

Einwohnerzahl Historie und aktueller Stand



Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Manching ist mitunter differenziert zu betrachten.

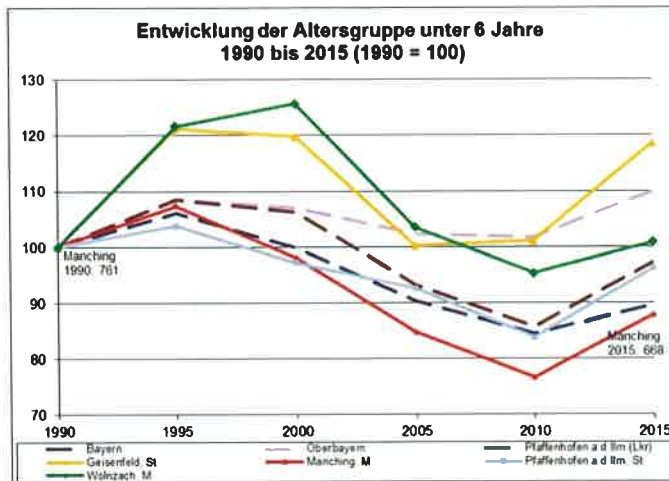
Von 1960 bis 1970 stieg die Bevölkerungszahl stark um beinahe 3.500 Personen auf eine Einwohnerzahl von annähernd 9.300 an, was einer Steigerung von rund 60% entspricht.

Danach zeigt die Bevölkerungsentwicklung sowohl Phasen des Wachstums als auch des Rückgangs.

Nach Jahren der Kontinuität sank die Einwohnerzahl im Jahr 1987 vergleichsweise stark ab. Ab Ende der 1980er Jahre lässt sich dann wieder eine kontinuierlich steigende Bevölkerungszahl erkennen. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl von rund 5.800 im Jahr 1960 auf gut 12.300 (2015) um 112% an; Phasen größeren Wachstums fallen – wie in gesamt Bayern – in die Jahrzehnte der 1960er und 1990er Jahre sowie in den Zeitraum der letzten Jahre.

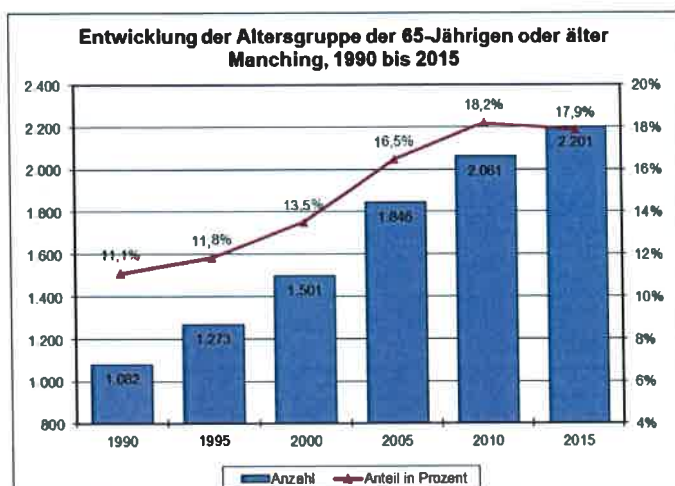
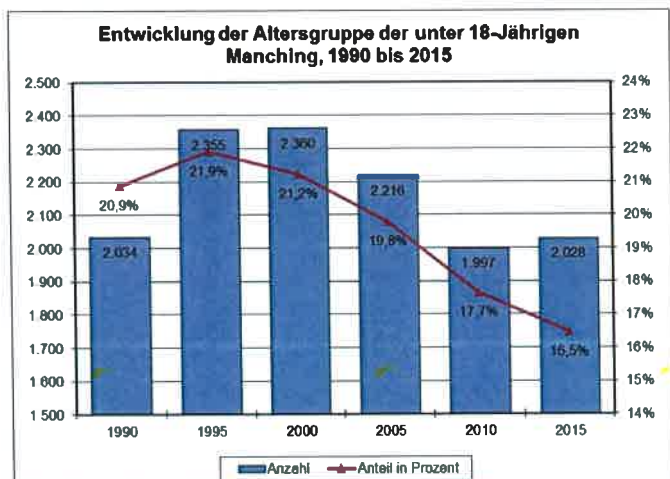
Damit hat sich Manching in den vergangenen rund 55 Jahren insgesamt positiver als Gesamtbayern entwickelt; insgesamt profitiert Manching von seiner günstigen Lage zur Wachstumsregion Ingolstadt. Wie schon seit Jahrzehnten konnte auch in den vergangenen zehn Jahren vor allem der Großraum München ein deutliches Bevölkerungswachstum verzeichnen. Die nord- und ostbayerischen Gebiete hingegen haben mit Bevölkerungsstagnation oder Einwohnerrückgang zu kämpfen.

Demographische Zusammensetzung der Bevölkerung



Die Zahl der Altersgruppe der unter 6-Jährigen nahm bereits seit Mitte der 1990er Jahre in Manching wie auch in Bayern gesamt kontinuierlich ab, steigt jedoch in den letzten Jahren wieder etwas an. Im Vergleich zu den Vergleichskommunen und -räumen zeigt der Markt Manching seit 1990 die schlechteste Entwicklung auf. Ende 2015 lebten rund 670 Kinder des Alters unter 6 Jahren in Manching; 25 Jahre zuvor waren es noch rund 90 Kinder mehr.

Die Zahl der unter 18-Jährigen war in Manching über zehn Jahre lang am Sinken; sie lag im Jahr 2000 um etwa 400 Personen höher als 2014. Zuletzt ist die Zahl wieder leicht angestiegen auf rund 2.030 unter 18-Jährige Ende 2015. Der Anteil der Minderjährigen an der Gesamtbevölkerung sank schon seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich von 21,9% auf heute 16,5%.



Ebenso wohnen in den Gebieten und Bereichen mit verhältnismäßig wenig Menschen mit 65 Jahren und älter weitgehend auch verhältnismäßig wenig Menschen der Altersgruppe mit 75 Jahren und älter. Dies sind etwa Randbereiche nordöstlich der Manchinger Ortsmitte, der südöstliche Bereich von Oberstimm, die neueren und zum Datenstand zum Teil noch nicht vollständig bebauten Wohngebiete zwischen der Donaufeldsiedlung und dem Gewerbegebiet sowie ein großer Teil von Pichl (vgl. S. 7 im Anhang).

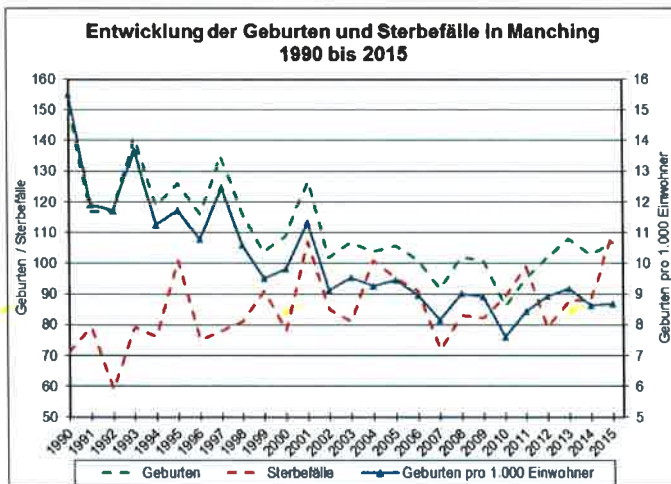


Ebenso deutlich ist bei Betrachtung der vergangenen Jahre die Zunahme der Zahl und des Anteils der 75-Jährigen oder älteren: Machten die rund 580 Senioren dieses Alters zu Beginn des Jahrtausends 5,2% der Bevölkerung Manchings aus, stiegen sowohl Zahl als auch Anteil bis 2015 stetig auf rund 1.130 bzw. 9,1% an.

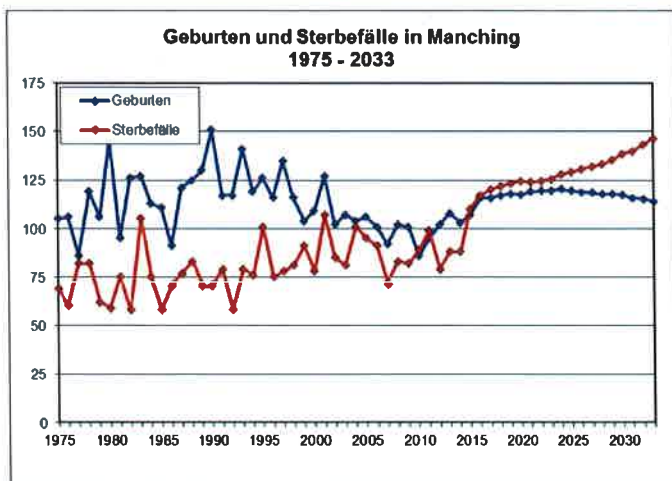
Zusammenfassung:

Stärkstes Bevölkerungswachstum Manchings in den 1960er Jahren Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre höher als in früheren Prognosen des statistischen Landesamtes vorausberechnet Anteil der Minderjährigen seit Mitte der 1990er Jahre sinkend; Zahl der Senioren und Hochbetagten hat sich seitdem verdoppelt. Seniorenzahl wird weiter steigen. Demografischer Wandel ist in Manching in den Zahlen nachvollziehbar und erfordert Handlungsbedarf. Demografisch bedingt werden vermehrt einzelne Gebäude und Flurstücke frei. Daraus entstehende Veränderungspotenziale müssen ausgelotet werden und als Chance für die weitere Entwicklung genutzt werden

Geburten und Sterbefälle

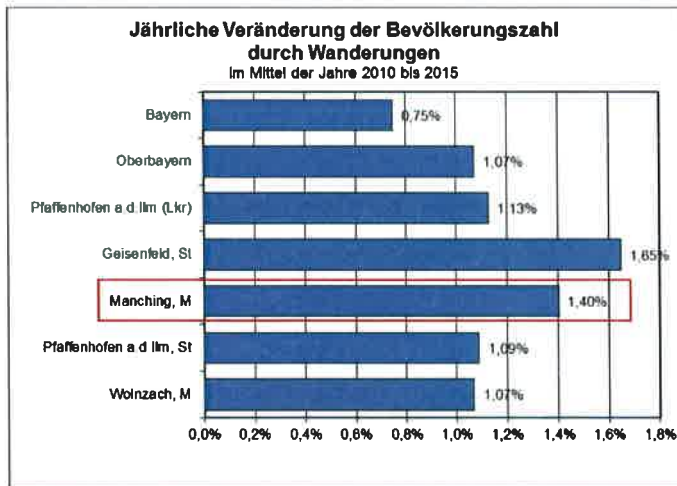


In den vergangenen 25 Jahren waren die Sterbefallzahlen in Manching schwankend bei 59 bis 110 pro Jahr. Die Geburtenzahlen haben in diesem Zeitraum tendenziell abgenommen, von rund 150 auf gut 100 Geburten pro Jahr. Auch die Zahl der Geburten pro 1.000 Einwohner hat von bis zu 15 auf rund neun pro Jahr deutlich abgenommen, liegt jetzt jedoch schon seit einigen Jahren relativ konstant bei um die neun Geburten pro Jahr.



Bis zum Jahr 2033 wird der Trend weiter bestehen, dass die Zahl der Geburten wieder leicht zurückgehen wird, allerdings nicht unter das Niveau zwischen der Jahre 2000-2010. Die Sterberate wird stark ansteigen und bis zum Jahr 2033 ca. 150 betragen.

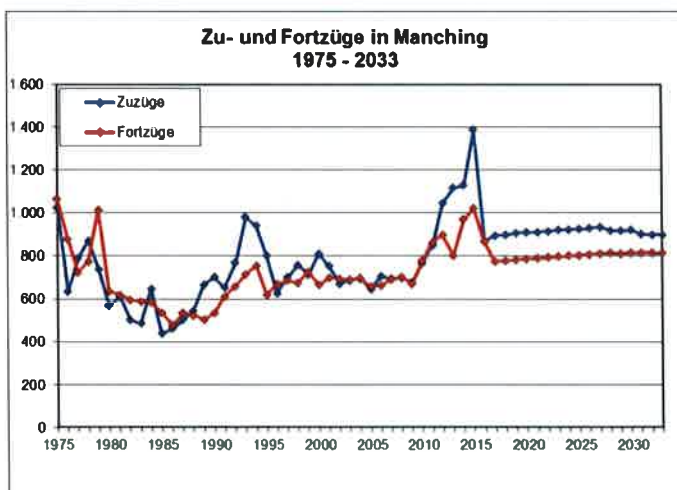
Hin- und Fortzüge



Neben den Geburten und Sterbefällen beeinflussen die Hin- und Fortzüge die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde.

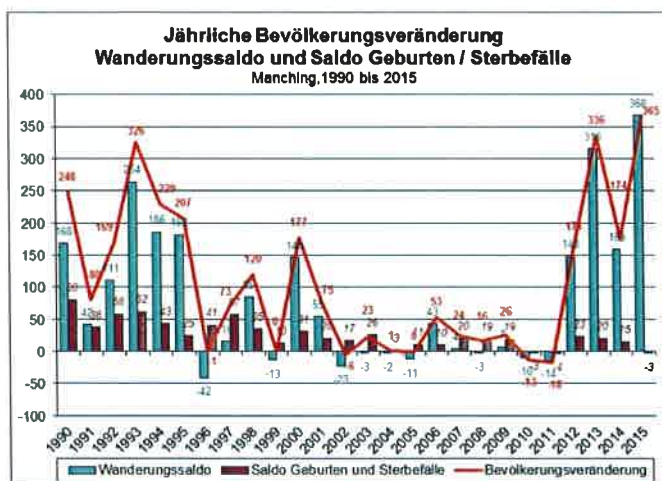
In Manching überstieg die Anzahl der Hinzüge die der Fortzüge, so dass im Mittel der Jahre 2010 bis 2015 der Markt um 1,40 % gewachsen ist.

Perspektivisch soll diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2033 anhalten und die Zuzüge die Fortzüge weiterhin um ca. 100 Personen jährlich übersteigen.



In der Vergangenheit waren das Verhältnis zwischen Zu- und Fortzüge sehr volatil und deren Quantität nicht konstant. Vor allem im Jahr 2015 und nach der Wende in den ersten 90er Jahren waren die Zuzüge deutlich höher als die Fortzüge. Zwischen 1995 und 2010 halten sich Zu- und Fortzüge ungefähr die Waage.

Wanderungssaldo

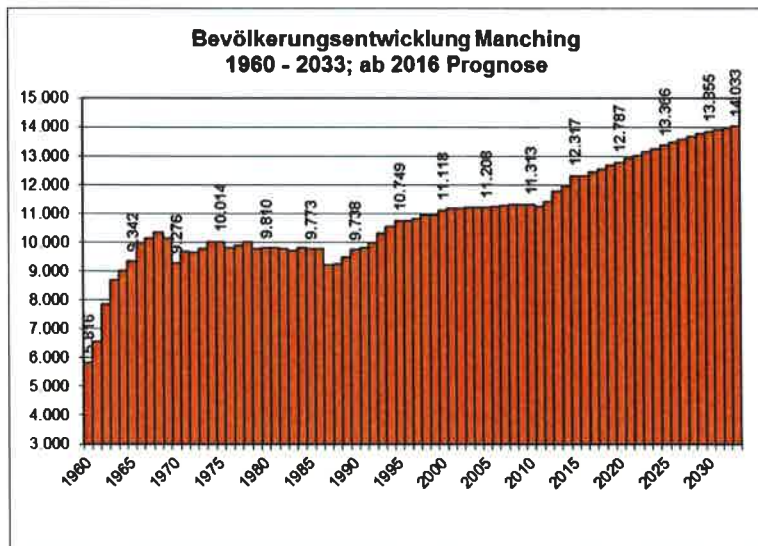


Die Bevölkerungszunahme in Manching in den Jahren nach 1989 bis 2015 um rund 2.830 Personen ist vor allem durch einen meist positiven Wanderungssaldo, insbesondere bis Mitte der 1990er Jahre und wieder ab 2012, aber auch durch einen meist positiven Saldo der Geburten und Sterbefälle begründet. Seit 1990 zogen rund 2.180 Personen mehr zu als fort und es wurden rund 680 mehr geboren als starben. Abweichungen zwischen der Entwicklung der Bevölkerungszahl und den Salden ergeben sich vor allem durch Korrekturen im Rahmen des

Zensus 2011. Die Dynamik des positiven Wanderungssaldos sowie des Geburtenüberschusses hat in den 2000er Jahren stark abgenommen. 2010 und 2011 wurden jeweils negative Salden erreicht. Seit 2012 sind die Salden allerdings wieder stärker positiv.

In den Jahren 2010 bis 2015 hat es in Manching einen jährlichen Zuwanderungsüberschuss von durchschnittlich rund 160 Personen gegeben. Die Bevölkerungszahl hat aufgrund dieser Wanderungsgewinne ohne Berücksichtigung von Geburten und Sterbefällen um jährlich 1,40% zugenommen. Die Dynamik in Manching liegt damit, von Geisenfeld abgesehen, über der der Vergleichskommunen, des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm (+ 1,13%) sowie Oberbayerns (+ 1,07%) und gesamt Bayerns (+ 0,75%).

Bevölkerungsprognose



Für die kommenden Jahre wurde vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Mai 2011 für Manching bis 2029 ein weiteres, jedoch nur leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert.

Aufgrund der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre erschien der Manchinger Wert für das Jahr 2029 von rund 11.560 Einwohnern zu niedrig gegriffen, da er bereits heute überschritten ist. Im April 2016 wurde vom Bayerischen

Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung eine neue Prognose für Manching herausgegeben. Darin wird ein höheres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Allerdings erscheint der nun für Manching prognostizierte Wert von rund 13.000 Einwohnern für das Jahr 2034 aufgrund der Lage Manchings im Raum Ingolstadt immer noch etwas zu niedrig. Daher wurde Büro PLANWERK vom Markt Manching mit einer eigenen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2015 bis 2033 beauftragt. Dazu wurde ein eigener Bericht „Markt Manching – Bevölkerungsprognose 2015 - 2033“ verfasst.

Grundlage für die Bevölkerungsprognose sind die aktuelle (Stand 31.12.2015) Einwohnerzahl und Altersstruktur des Marktes Manching sowie die von der Marktgemeindeverwaltung Manching vorgelegten Informationen zu den in Manching vorhandenen Bauflächen nach deren Umfang; weiterhin wurden der Prognose Zu- und Abwanderungen sowie Geburten und Sterbefälle aus den vergangenen Jahren zugrunde gelegt. Entsprechend der Prognose von Büro PLANWERK ergibt sich für Manching für die Zukunft eine potenzielle Bevölkerungsentwicklung mit einem weiteren **Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 auf gut 14.000 Einwohner.**

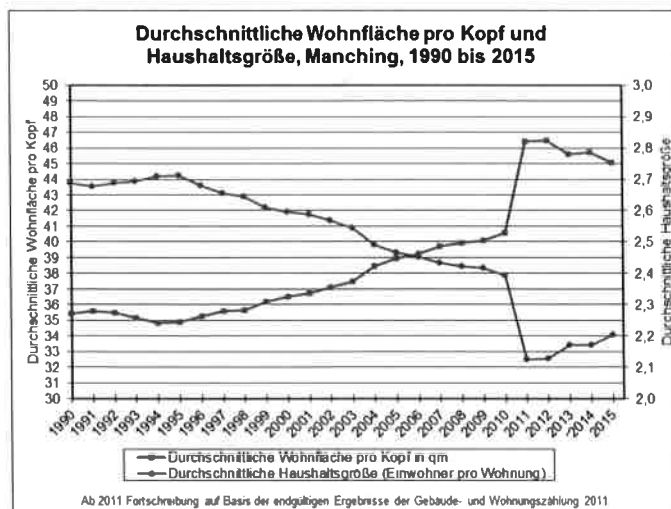
Bedarfsermittlung der nötigen Baufläche bis zum Prognosehorizont 2033

Laut dem Markt Manching lag die aktuelle Einwohnerzahl im August 2021 bei **13.263 Personen**, somit würden in den kommenden 12 Jahren ein Zuwachs der Bevölkerung um **14.000 EW – 13.263 EW = 737 EW**

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2014								
Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	3 101	100,0	3 134	100,0	3 154	100,0	3 170	100,0
darunter mit 1 Wohnung	2 140	69,0	2 161	69,0	2 176	69,0	2 182	68,8
2 Wohnungen	592	19,1	592	18,9	593	18,8	596	18,8
3 oder mehr Wohnungen	366	11,8	378	12,1	382	12,1	389	12,3
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	5 372	100,0	5 456	100,0	5 488	100,0	5 532	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	1 184	22,0	1 184	21,7	1 188	21,6	1 192	21,5
3 oder mehr Wohnungen	2 002	37,3	2 065	37,8	2 080	37,9	2 112	38,2
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 505	100,0	5 589	100,0	5 621	100,0	5 665	100,0
davon								
1 Raum	73	1,3	74	1,3	75	1,3	76	1,3
2 Räumen	404	7,3	416	7,4	418	7,4	427	7,5
3 Räumen	1 048	19,0	1 066	19,1	1 073	19,1	1 095	19,3
4 Räumen	1 049	19,1	1 066	19,1	1 067	19,0	1 088	18,9
5 Räumen	1 280	23,3	1 290	23,1	1 293	23,0	1 297	22,9
6 Räumen	854	15,5	867	15,5	879	15,6	882	15,6
7 oder mehr Räumen	797	14,5	810	14,5	818	14,5	820	14,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	546 235	x	554 776	x	558 757	x	562 672	x
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	99,2	x	99,3	x	99,4	x	99,3	x
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	26 140	x	26 516	x	26 678	x	26 832	x
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,7	x	4,7	x	4,7	x	4,7	x

Statistik kommunal 2018, Seite 12

In Manching ist die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 99 m² etwas größer als im gesamten bayerischen Durchschnitt, der im Jahr 2015 bei 97 m² liegt. Sowohl in Manching als auch in gesamt Bayern hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße in den vergangenen Jahren etwas vergrößert.



Da mit der Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße in den vergangenen Jahren bis 2010 eine immer kleinere Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohnung) einherging, ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf im gleichen Zeitraum verhältnismäßig noch stärker angestiegen als die durchschnittliche Wohnungsgröße. Seit 2011 steigt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Manching dagegen wieder leicht an und die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf sinkt leicht.

Einwohner pro Wohneinheit/Wohnung in Manching
(Stand 2017 / Statistik kommunal siehe Tabelle oberhalb):
12.438 EW : 5.532 Wohnungen = 2,25 Einwohner je Wohnung/ Wohneinheit
Flächenbedarf pro Wohneinheit: **600 m²**

(Die Fläche setzt sich zusammen aus der durchschnittlichen Fläche von 99 m² pro Wohnung, Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Wege auf den Parzellen, Grünflächen, öffentliche Straßenfläche und Entwässerungseinrichtungen)

Flächenbedarf an Neubaugebiete für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2033:
(737 EW / 2,25 EW je WE) x 600 m² je WE = 163.777 m² = **19,7 ha**

2.2 Innenentwicklungspotenziale

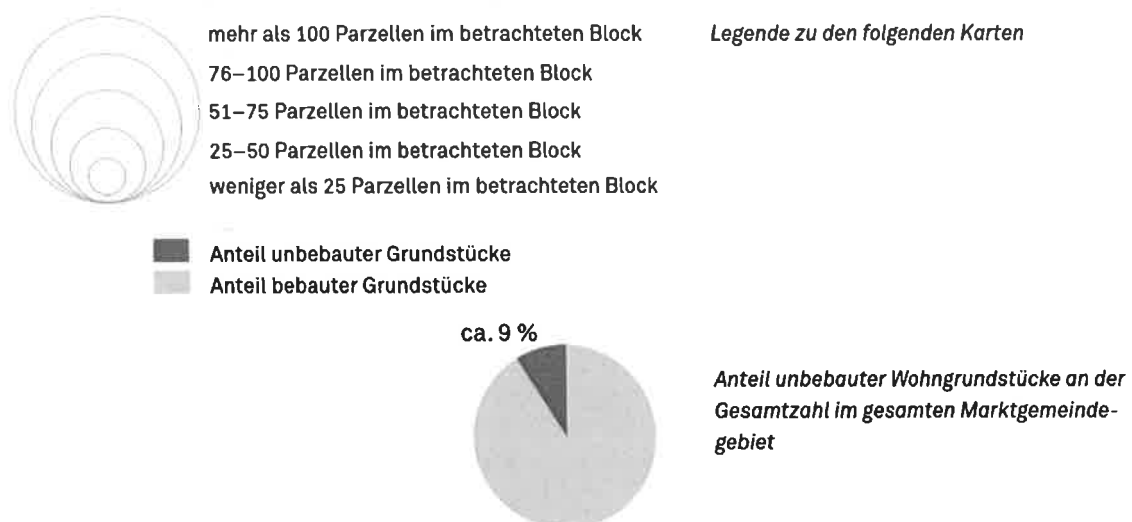
Um das Nachverdichtungspotenzial im Marktgemeindegebiet zu untersuchen, wurden die unbebauten Wohn- und Gewerbegrundstücke durch eine Luftbildanalyse ermittelt (Stand: Herbst 2015 sowie ergänzende Baulückenerfassung durch den Markt Manching vom Februar 2017).

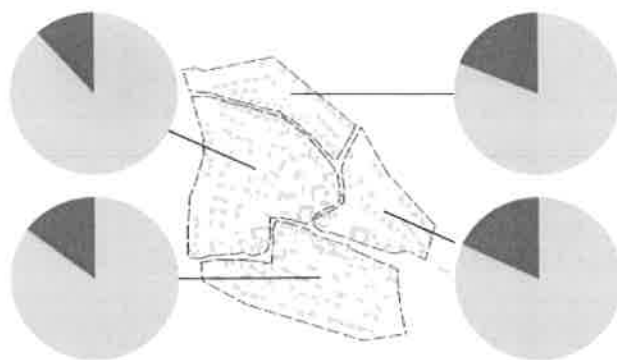
Es wird offensichtlich, dass in allen Ortsteilen grundsätzlich Nachverdichtungspotenzial auf ausgewiesenen Wohnflächen besteht. Es ist anzustreben, zunächst vorhandenes Potenzial zur Innenverdichtung auszuschöpfen (vgl. auch Vorgaben des Regionalplans, Kapitel 2.1), bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. **Insgesamt knapp 270 Parzellen mit einer Gesamtfläche von etwa 18 ha stehen leer.** Bei den Gewerbeflächen stehen noch ca. 33 Parzellen mit insgesamt ca. 23 ha leer.

Zu beachten ist, dass die untersuchten Baulücken offensichtlich unterschiedlich einfach mobilisierbar sind: **Bei ca. 14,5 % ist eine kurzfristige Mobilisierbarkeit anzunehmen, bei ca. 76% eine mittel- bis langfristige Mobilisierbarkeit, bei ca. 9,5% eine eingeschränkte Aktivierbarkeit (Gründe, v.a.: Denkmalschutz, Umweltschutz, Naturschutz)*.**

In den folgenden Karten ist das Gemeindegebiet in Blöcke unterteilt dargestellt. Je Block wurde ermittelt, wie viele Parzellen, die laut FNP für Wohnnutzung zur Verfügung stehen, bislang noch unbebaut sind – und damit ein Potenzial zur Innenentwicklung darstellen.

In den Tortendiagrammen ist die Anzahl der freien Parzellen dargestellt. Wenn zu einem Block kein Diagramm gezeigt wird, befinden sich in diesem keine unbebauten Grundstücke.





*Anteil unbebauter Wohngrundstücke an der Gesamtzahl in Pichl
(Stand: Herbst 2015)*

Aus den Darstellungen ist zu entnehmen, dass in den meisten Teilen des besiedelten Gebiets noch freie Grundstücke bestehen. Wie viele es sind, ist je nach Ortsteil und Block allerdings sehr heterogen.

Die größten Flächenreserven für Wohnbebauung befinden sich im Ortsteil Pichl, im Südosten von Oberstimm, im Süden von Westenhausen, sowie im Südwesten und Osten des Hauptortes.

Der demografische Wandel birgt die Chance, dass ältere Personen, die i.d.R. auch am Ort bleiben möchten, ihr im Alter zu großes Einfamilienhaus freimachen und jungen Familien die Chance auf ein neues Zuhause bieten. Dies kann dann gelingen, wenn attraktive seniorengerechte / barrierefreie Wohnungen vorhanden sind / gebaut werden. Der Markt Manching kann beim Bau von Seniorenwohnungen selbst aktiv werden.

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

2.3 Neuausweisungen und Baugenehmigungen in den letzten Jahren

Nach Angabe des Markts Manching sind alle Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen sind, grundsätzlich (mit Ausnahme von Baulücken) bebaut. Für große Teile dieser Gebiete gibt es jedoch keine Bebauungspläne, diese Flächen sind dann nach §34 BauGB bebaut.

Die Baugenehmigungen, welche in den letzten Jahren erteilt worden sind, können aus der folgenden Tabelle entnommen werden (Statistik kommunal 2018, siehe folgende Seite). Die Baugenehmigungen schwankten von 2010 – 2017 zwischen 13 und 45, die Baufertigstellungen zwischen 17 und 47.

Zuletzt wurde der Bebauungsplan „Am Anger“ mit der 7. Änderung im Jahr 2012 ausgewiesen und erschlossen. Die 33 Parzellen wurden im Einheimischenmodell verkauft und sind inzwischen alle bebaut.

Auch Beispiele für in den letzten Jahren realisierte, verdichtete Wohnformen finden sich, v.a. im Hauptort Manching. Etwa an der Fischerlohe 4 a-f (6 Reihenhäuser), Fischerlohe 6 a (9 Wohneinheiten), Ingolstädter Str. 27, 27a, 27 b (17 Wohneinheiten), Ursinusstr. 3 – 13 (min. 115 Wohneinheiten) und andere mehr. Darüber hinaus gibt es noch weitere geplante und genehmigte Vorhaben, die momentan im Realisierungsprozess stecken – wie etwa das Seniorenzentrum Manching mit 18 Wohneinheiten und zusätzlich 80 Pflegeplätzen, oder dem Wohnquartier an der Niederfelder Straße mit 12 Wohneinheiten.

Die geplante Bebauungsstruktur sieht keine reine Einzelhausbebauung vor, es besteht für die meisten Parzellen ebenso die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung. Ebenso dürfen pro Gebäude bis zu vier Wohneinheiten errichtet werden. Eine dichtere Bebauung wäre mit der festgesetzten maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen und vor allem dem bestehenden Ortsbild von Pichl nicht vereinbar. Mehrgeschossiger Wohnungsbau und andere verdichtete Wohnformen werden darüber hinaus vor allem am Hauptort Manching als sinnvoll erachtet, da hier unter anderem eine bessere Nahversorgung vorhanden ist.

17. Baugenehmigungen ³⁾ seit 2010														
Jahr	Errichtung neuer Wohn- gebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ^{2,4)}	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2010	13	9	69,2	2	15,4	2	15,4	29	8	27,6	7	24,1	14	48,3
2011	44	32	72,7	6	13,6	6	13,6	76	10	13,2	7	9,2	59	77,6
2012	43	32	74,4	5	11,6	6	14,0	97	20	20,6	22	22,7	55	56,7
2013	30	26	86,7	—	X	4	13,3	55	1	1,8	24	43,6	30	54,5
2014	28	18	64,3	2	7,1	8	28,6	65	12	18,5	25	38,5	28	43,1
2015	27	22	81,5	1	3,7	4	14,8	41	4	9,8	10	24,4	27	65,9
2016	26	17	65,4	3	11,5	6	23,1	68	16	23,5	31	45,6	21	30,9
2017	45	28	62,2	3	6,7	14	31,1	202	73	36,1	83	41,1	46	22,8

18. Baufertigstellungen ³⁾ seit 2010														
Jahr	Errichtung neuer Wohn- gebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ^{2,4)}	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2010	25	22	88,0	—	25,0	3	12,0	44	5	11,4	13	29,5	26	59,1
2011	23	12	52,2	4	17,4	7	30,4	82	32	39,0	35	42,7	15	18,3
2012	47	36	76,6	6	12,8	5	10,6	81	6	7,4	11	13,6	64	79,0
2013	27	23	85,2	2	7,4	2	7,4	48	15	31,3	11	22,9	22	45,8
2014	39	31	79,5	2	5,1	6	15,4	82	6	7,3	23	28,0	53	64,6
2015	32	21	65,6	1	3,1	10	31,3	84	13	15,5	35	41,7	36	42,9
2016	20	16	80,0	—	20,0	4	20,0	32	3	9,4	8	25,0	21	65,6
2017	17	9	52,9	3	17,6	5	29,4	45	10	22,2	23	51,1	12	26,7

Statistik kommunal 2018, Seite 12

2.4 Fazit und Flächenbedarf insgesamt

Flächenbedarf an Neubaugebiete für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2033:
 $(737 \text{ EW} / 2,25 \text{ EW je WE}) \times 600 \text{ m}^2 \text{ je WE} = 163.777 \text{ m}^2 = \mathbf{19,7 \text{ ha}}$

18 ha Leerstand im Gemeindegebiet mit unterschiedlich schneller Aktivierbarkeit

Kurzfristige Mobilisierbarkeit: ca. 14,5 % = 2,6 ha

Mittel- bis langfristige Mobilisierbarkeit: ca. 76% = 13,7 ha

eine eingeschränkte Aktivierbarkeit

(Gründe, v.a.: Denkmalschutz, Umweltschutz, Naturschutz): ca. 9,5% = 1,7 ha

Die Gegenüberstellung des prognostizierten Einwohnerzuwachses mit dem daran gekoppelten Bauflächenbedarf und den übrigen Innenentwicklungspotential sowie den zu Letzt ausgewiesenen Baugebiet ergibt folgende Bilanz:

19,7 ha – 2,6 ha (kurzfristige Mobilisierbarkeit) = 17,1 ha

17,1 ha – 13,7 ha (mittel- bis langfristige Mobilisierbarkeit) = 3,4 ha

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass bis 2033 alle mittel- bis langfristig mobilisierbaren Flächen der Innenentwicklung aktiviert werden können, würden dennoch **3,4 ha Neubauf Flächen** notwendig werden.

Wenn nur 50 % der der mittel- bis langfristig mobilisierbaren Flächen bis zum Jahr 2033 aktiviert werden können, so beträgt die notwendige auszuweisende Neubauf Fläche:

$$17,1 \text{ ha} - 6,85 \text{ ha} = 10,25 \text{ ha}$$

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Pichl West II“ mit einer Größe von **7,7 ha** liegt somit zwischen den beiden Annahmen, dass bis zum Jahr 2033 bereits alle mittel- bis langfristig mobilisierbaren Flächen der Innenentwicklung aktiviert wurden und dem Szenario, dass nur 50 % der Flächen bis dahin aktiviert werden konnten.

3. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Bauleitplanung ist der gültige Flächennutzungsplan des Markts Manching in der Fassung vom August 1990. Der Flächennutzungsplan wurde bereits 16-mal geändert, Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pichl West II“ ist durch diese Unterlagen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans geplant.

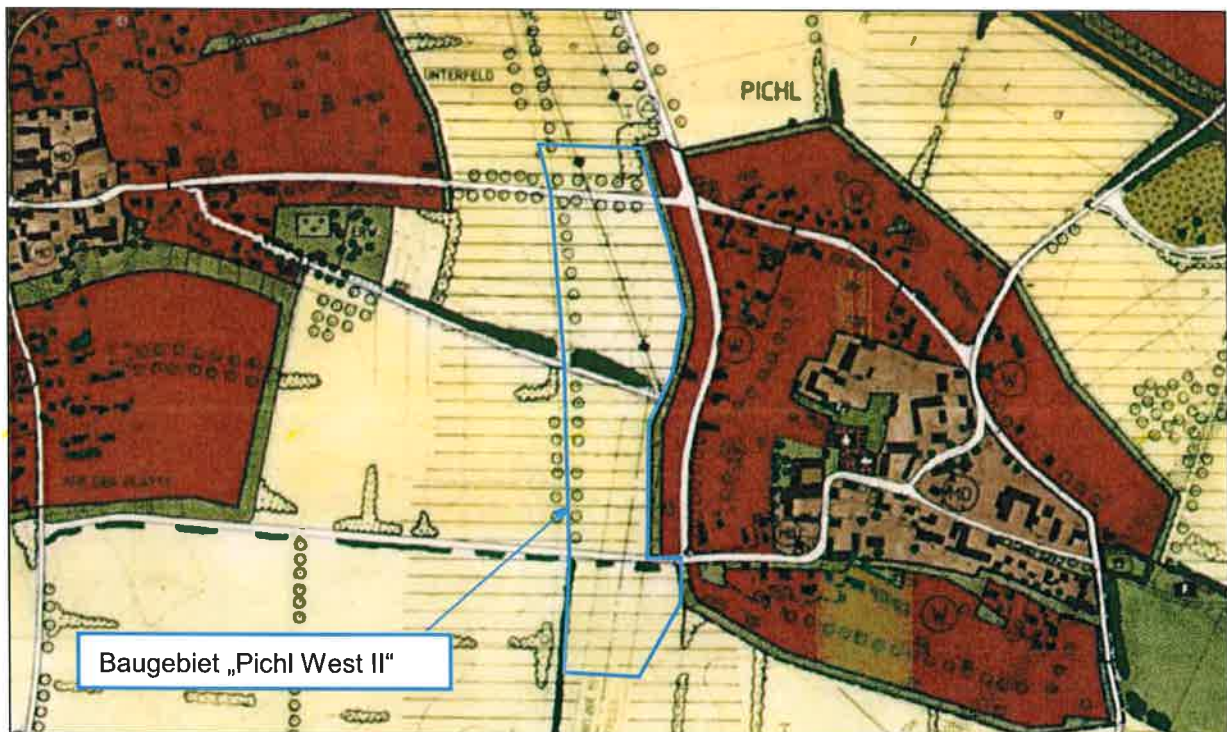


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markts Manching

4. Bestandssituation

4.1 Lage und Größe des Gebietes

Lage und Umgriff

Das Planungsgebiet liegt ca. 220 m westlich der Ortsmitte bzw. der Kirche entfernt. Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Flächen im

Außenbereich. Östlich liegen bereits bebaute Flächen vom Ortsteil Pichl. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7,7 ha. Die Höhenlagen im Baugebiet bewegen sich von 367 m ü.N.N im Norden bis zu 369 m ü.N.N im Süden. Vor allem im nördlichen Teil ist das Gelände sehr flach.

Bisherige Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit, falls sie nicht als Verkehrsfläche dienen, landwirtschaftlich genutzt. Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Baugebietes. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder geschützte Lebensstätten im Sinne von § 39 Abs. 5 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen ebenfalls nicht. Auf dem Flurstück 111 besteht bereits eine dichte Hecke mit vereinzelt hohen Bäumen. Die genannte Hecke ist in keiner Biotopkartierung enthalten, sie ist als geschützte Lebensstätte im Sinne von § 39 Abs. 5 BNatSchG anzusehen.

Flurstücke

Folgende Flurstücke bzw. Teilbereiche von Flurstücken liegen in den Geltungsbereich:

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

Biotopflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Biotope, die bestehenden Heckenstrukturen sind allerdings nach Art. 16 BayNatSchG geschützt.

Bestehende Leitungen

Durch den Geltungsbereich verläuft von Nord-Osten nach Süd-Westen eine 20-kV-Freileitung. Diese wird abgebaut und unterirdisch verlegt.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich nach den Angaben im Bayern Atlas / dem Bayrischen Denkmatalas keine Bodendenkmäler (Stand: 28.04.2022).

5. Planungen und Auswirkungen durch das Baugebiet „Pichl West II“

5.1 Infrastruktur und Maßnahme für den Gemeinbedarf

Im Markt Manching gibt es drei Grundschulen und eine Mittel-/Hauptschule, des Weiteren eine Realschule. Für die Kinder vor dem schulpflichtigen Alter gibt es neun Kindertageseinrichtungen sowie eine weitere in Planung.

Innerhalb des Baugebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche geplant, um die Versorgung der hinzukommenden Bevölkerung sicher zu stellen. Neben den öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung im Westen des gesamten Baugebiets ist im Süd-Osten ein Kinderspielplatz vorgesehen.

5.2 Verkehrsanbindung

Anbindung des Bebauungsgebiets:

- **Äußere Verkehrsanbindung**

Die Erschließung des Baugebietes über drei Anschlüsse von Osten aus Pichl kommend (Antonstraße/Pichler Straße, Georgstraße und Ruprechtstraße).

Die Verlängerung dieser drei Straßen führt zur Anbindung an den Ortsteil Oberstimm. Der Ausbaugrad der drei Straßen ist sehr unterschiedlich.

So ist die Verlängerung der Georgstraße (der „Friedhofsweg“) nur ein geschotterter Feldweg, wohingegen die Pichler Straße eine geförderte Maßnahme war und erst kürzlich der Ausbau vollzogen wurde. Die Pichler Straße hat eine Breite von 6,00 m und der zugehörige Geh- und Radweg 2,50 m. Die Verlängerung der Ruprechtstraße ist ebenfalls asphaltiert und hat eine Ausbaubreite von 4,00 m.

An der westlichen Grenze des Baugebietes wird in Nord-Süd-Richtung bis zum Ende des Geltungsbereichs verlaufend ein Radweg mit einer Breite von 3,00 m geplant. Der Abschnitt südlich der Ruprechtstraße wird weiterhin als wassergebundener Weg geführt, bei welchem eine Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr zulässig ist.

- **Innere Verkehrserschließung**

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

- **Öffentlicher Nahverkehr**

Das Baugebiet wird durch den Bus angefahren, welcher in der Pichler Straße hält. Durch die Erschließung des Baugebiets kann der öffentliche Nahverkehr weiterhin stattfinden und wird nicht eingeschränkt.

- **Geh- und Radverkehr**

An der westlichen Grenze des Baugebietes wird in Nord-Süd-Richtung verlaufend ein Radweg mit einer Breite von 3,00 m geplant.

5.3 Versorgung

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

- Wasserversorgung

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

- Stromversorgung

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

- Telekommunikation

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

5.4 Entsorgung

- Abfallentsorgung

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

Die Müllentsorgungsfahrzeuge können über die Antonstraße, die Georgstraße und die Ruprechtstraße in die neue Erschließungsstraße einfahren. Die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Mühlfahrzeug ist gegeben.

- Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Bereich des WA

Innerhalb des Baugebiets ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen und der Schmutzwasserkanal wird an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen. Zuständig für die Abwasserentsorgung der Markt Manching. Das Entwässerungssystem wurde mit diesem und dem WWA abgestimmt. Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen wird in den straßenbegleitenden Sickermulden versickert. Auf den Parzellen des Baugebietes haben die Bauherren das anfallende Regenwasser fachgerecht zu versickern. Die vorhandene Bodenbeschaffenheit der Bodenschicht 2 ist im Planungsgebiet für die Versickerung des anfallenden Regenwassers sehr gut geeignet. Bis zu dieser muss ein Bodenaustausch mit sickerfähigem Material erfolgen.

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

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

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

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

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

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

Abwägung dezentrale gegen zentrale Versickerungsmöglichkeiten:

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

5.5 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

- Wasserschutzgebiete

Durch das neue Baugebiet werden keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete berührt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Norden Flächen, welche rechnerisch von HQ extrem überschwemmt werden können. Die im Plan dargestellte Hochwasserrisikokulisse zu beachten ist und dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, nach § 5 Abs. 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

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



Abbildung: Umweltatlas Naturgefahren (HQ extrem - hellblaue Einfärbung)

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

- Gewässer

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

- Bodenverhältnisse und Bauen im Grundwasserbereich

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

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

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

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

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

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

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

„Nach U2 kann im Untersuchungsgebiet ein Grundwasserstand des quartären Grundwassers von ca. 364 bis 365 m ü. NN mit Fließrichtung von Süden und Norden nach Stichtagmessungen abgeschätzt werden. Aufgrund der weitestgehend parallel zum Baugebiet und zur Grundwasserströmung liegenden Grundwassermessstellen können die Schwankungsbreiten entsprechend der beiden Messstellen für höchsten, mittleren und niedrigsten Wasserstand abgeschätzt werden. Als Bemessungswasserstände werden unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 50 cm folgende Wasserstände abgeschätzt:

Nördlicher Baugebietsrand = 365,50 m ü. NHN

Südlicher Baufeldrandbereich = 365,80 m ü. NHN“

- Hangwasser

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

5.6 Land- und Forstwirtschaft

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

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

5.7 Immissionsschutz

Auf das zukünftige Allgemeine Wohngebiet wirken unterschiedliche Immissionen ein. Für eine detailliertere Untersuchung wird bis zum Entwurf des Bebauungsplans eine immissionstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Lärmquelle B 16

Nach dem Lärmbelastungskataster des Landesamts für Umwelt liegen die Isophonen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs über 55-60 db(A). Im Zuge des geplanten Ausbaus der B 16 werden Lärmschutzwände errichtet und somit die Belastung für das Baugebiet „Pichl West II“ reduziert.

Lärmquelle Kamel und Alpakaunterstand

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

Für Lamas ist eine GV-Zahl von 0,3 pro Tier bekannt. Sowohl Lamas als auch Trampeltiere werden mit derselben GV-Zahl und Geruchsfaktor bewertet. Es wird ein Geruchsfaktor von 12,5 GE/(s*GV) angesetzt.

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

Elektromagnetische Immissionen Sendemast

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

Immissionen durch angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung

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

Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden:

Im Rahmen der Baugrunderkundung (s. Geotechnischer Bericht der IMH GmbH vom 07.11.2019) wurden erhöhte Arsen-Gehalte im Feststoff (mit 38 und 27 mg/kg in MP1 und MP3) festgestellt. Hinsichtlich des Umgangs mit geogen arsenhaltigen Böden verweisen wir auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Diesem können genaue Aussagen zu Naturschutz und Landschaftspflege entnommen werden. Des Weiteren wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans eine Bestandsanalyse (sowohl durch eine Kartierung, als auch durch eine saP) und eine Ausgleichsermittlung vorgenommen (siehe hierzu den Abschnitt Begründung zur Grünordnung bzw. den Anhang des Bebauungsplans).

5.9 Denkmalschutz

Bau- und/oder Bodendenkmäler sind nach bisherigen Kenntnisstand nicht innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Jedoch müssen solche, gemäß der Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf Grund verschiedener Indikatoren vermutet werden.

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

- **Art. 7 Abs. 1 BayDSchG**

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

5.10 Klimaschutz

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

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

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

6. Städtebauliche Zielsetzungen

6.1 Raumordnung, Regionalplanung

Gebietskategorie Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Ziele und Grundsätze gemäß dem Landesentwicklungsprogramm

Der Markt befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Im Zentrale Orte-System ist der Markt Manching als Unterzentrum eingestuft und liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

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

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

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

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

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

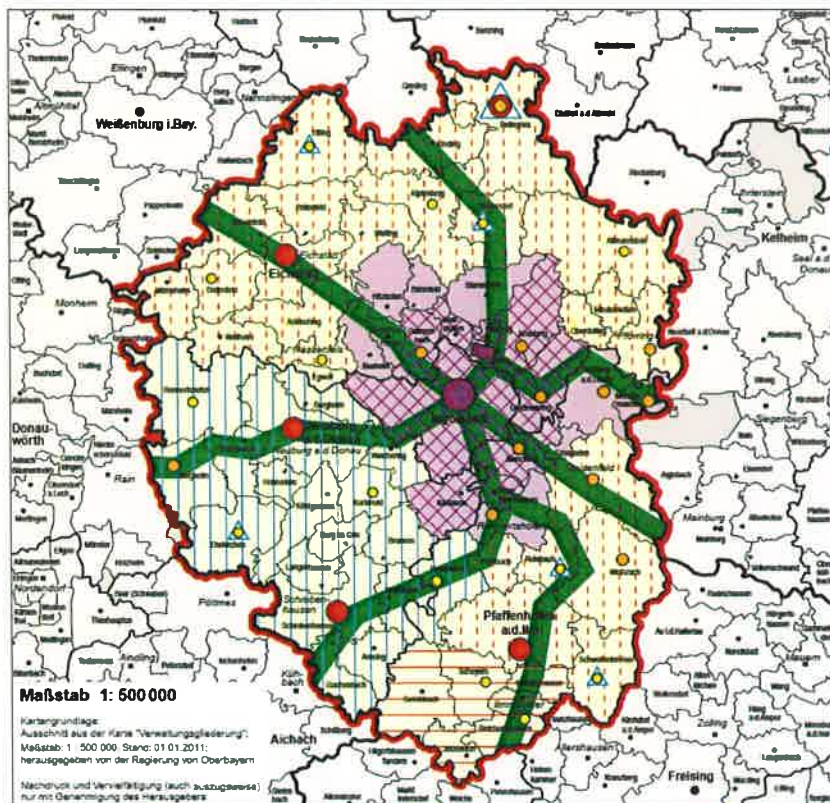
Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

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

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

Aussagen gem. Regionalplan



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

Folgende Grundsätze werden im Regionalplan zur Raumstruktur vorgegeben:

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

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

A III Gemeinden

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

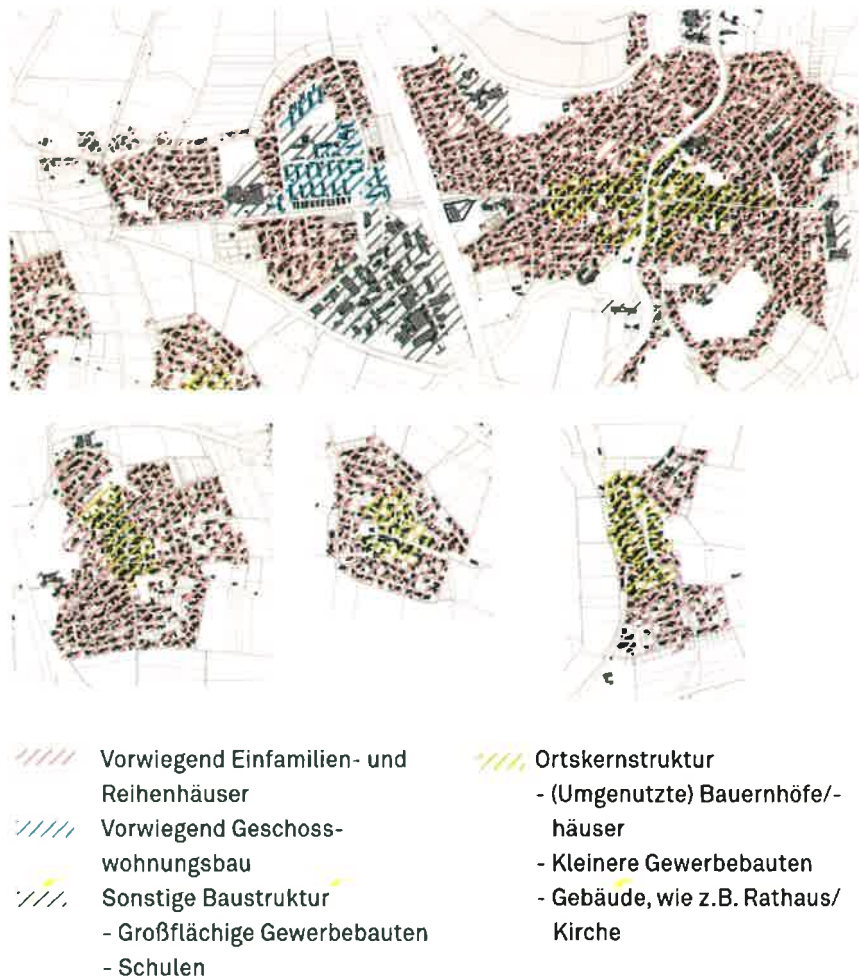
2 Z In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

6.2 Städtebauliches Konzept Baugebiet „Pichl West II“

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurden mehrere Überlegungen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption getätigt. Die Dichte der Bebauung des neuen Baugebiets sollte

sich an der bestehenden Bebauung von Pichl und dem westlich gelegenen Oberstimm orientieren und keinen wahrnehmbaren Bruch zur bestehenden Siedlung bilden. Aus diesem Grund hat sich der Markt auch gegen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entschlossen.

Wie auf den Karten der folgenden Seite des ISEKs von Manching (Seite 45 des ISEKs) entnommen werden kann, ist die bestehende Siedlung von Pichl, abgesehen vom Ortszentrum, vorwiegend von einer Bebauung durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt. Im Bebauungsplan „Pichl West II“ sind daher auch nur Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.



Es wurden bei der städtebaulichen Konzeption auch mehrere Varianten der Erschließung gegenüber gestellt. Diese unterschieden sich in der Größe der Parzellen und der Befahrungsmöglichkeit der Straßen mit z.B. 3-achsigen Fahrzeugen. Der Markt hat sich bewusst gegen Varianten mit Stichen und Wendehämmern entschlossen, da dies oft Konfliktpotential im Begegnungsfall PKW/LKW bringen kann und andernfalls die Flächeninanspruchnahme bei einer ausreichenden Dimensionierung unverhältnismäßig groß ist.

17. Flächennutzungsplanänderung "Pichl West II"

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Inhaltsverzeichnis

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

Bearbeitung Flächennutzungsplanänderung

BBi INGENIEURE GMBH

Niederlassung Ingolstadt

Friedrichshofener Straße 1s, 85049 Ingolstadt

Telefon: 0841 / 9933907-0

Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Umweltbericht zum FNP

Blank & Partner mbB

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd

Telefon: 09606 / 9154 47

Email: info@blank-landschaft.de

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat von Manching hat in der Sitzung vom 21.02.2019 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet "Pichl West II" im Bereich der Flurnummern 40 (Teilfläche), 50/1, 50/2 (Teilfläche), 50/3, 50/24, 87, 87/1 (Teilfläche), 94 (Teilfläche), 103 (Teilfläche), 109, 110, 111 (Teilfläche), 111/1, 112, 112/1, 117 (Teilfläche), 121 (Teilfläche), 122 und 487/17, der Gemarkung Pichl beschlossen.

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

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

Lage und Größe des Planbereichs

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

40	(Teilfläche)	Ruprechtstraße
50/1		bepflanzte Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen
50/2	(Teilfläche)	Konradstraße
50/3		Wiese
50/24		bestehender Schotterweg
87		landwirtschaftliche Nutzfläche
87/1	(Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzfläche
94	(Teilfläche)	bestehender Feldweg mit bepflanztem Grünstreifen
103	(Teilfläche)	Verbindungsweg Pichl-Oberstimm (asphaltiert)
109		landwirtschaftliche Nutzung
110		landwirtschaftliche Nutzfläche
111	(Teilfläche)	bepflanzte Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen

111/1		umzäunter Sendemast
112		landwirtschaftliche Nutzfläche
112/1		landwirtschaftliche Nutzung
117	(Teilfläche)	Pichler Straße (asphaltiert)
121	(Teilfläche)	bestehender Flurweg (Anschluss Pichler Straße)
122		landwirtschaftliche Nutzung
487/17		Bestandsweg (Anschluss Stephanstraße)

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

2 Verfahrensablauf

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

Der Ablauf des Planänderungsverfahrens stellte sich wie folgt dar:

Änderungsbeschluss im Marktgemeinderat	21.02.2019
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	19.05.2022
Frühzeitige Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB)	30.05.2022 bis 01.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)	30.05.2022 bis 01.07.2022
Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung	29.09.2022
Formelle Fachstellenbeteiligung (nach § 4 Abs. 2 BauGB)	24.10.2022 bis 25.11.2022
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 2 BauGB)	24.10.2022 bis 25.11.2022
Abwägung der Einwendungen aus der Formellen Beteiligung	25.01.2024
Feststellungsbeschluss im Marktgemeinderat	27.03.2025

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

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

Die aufgrund der Planung zu erwartenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht genauer aufgeführt und beschrieben.

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

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Markt Manching führte nach § 3 und § 4 des BauGB ein Bauleitplanverfahren für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet "Pichl West II" durch.

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

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

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

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

- Hinweise zum Erhalt bestehender Hecken und Gehölzen und Anmerkungen zu grünordnerischen Inhalten (Schottergärten u.a.)
- Anmerkungen zum Immissionsschutz und zur Bebauungsstruktur und Wegeführung
- Anmerkungen zu verdichteten Bauformen
- Angaben zu den Belangen der Rohstoffgeologie
- Anmerkungen zu induzierten Verkehrsmengen
- Anmerkungen zum Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Anmerkungen bzgl. des gliedernden Freiraums zwischen Siedlungen
- Hinweise zur bestehenden Gasleitung
- Hinweise zu Telekommunikationsanlagen
- Anmerkungen zu Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms
- Anmerkungen zum Umfang der Begründung und einzelnen Punkten der Planzeichnung
- Anmerkungen zu bioklimatischen Maßnahmen

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Darstellen des Risikogebietes nach § 78 b WHG (Extremhochwasser)
- Darstellen des wassersensiblen Bereichs
- Ergänzung eines Hinweis zum Hochwasserschutz im Lageplan
- Verweis auf die ausreichend bemessenen Verkehrsflächen
- Verweis auf geprüften und den Vorgaben entsprechenden Löschwasserdruck
- Verweis auf bestehende Hinweise im Lageplan zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Emissionen daraus, sowie auf die einzuhaltenden Pflanzabstände
- Übernahme eines Hinweises auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG
- Verweis auf noch aufzunehmende Abstimmungen zum Umlegungsverfahren gem. §§ 45-79 BauGB
- Verweis auf beantragte Erhöhung der Entnahme von Grundwasser und auf geplante Maßnahmen zum Wassersparen
- Beachten der einschlägigen Richtlinien zum Umgang mit geogenem Arsen
- Klarstellungen zur Handhabung bzgl. des Grundwasserflurabstands und des Bodenschutzes
- Verweis auf Abstimmungen mit dem WWA zur Abwasserbeseitigung

- Beachten der Angaben zu Kabelplanungen, Schutzzonenbereichen und Transformatorstandorten
- Festhalten am Erhalt bestehender Hecken und Gehölzen und Ergänzung der grünordnerischen Inhalte (Nisthilfen u.a.)
- Verweis auf das Immissionsschutzgutachten und Erläuterungen zur Bebauungsstruktur und Wegeführung
- Erläutern des städtebaulichen Konzepts
- Verweis auf Abstimmungen mit der UNB, u.a. zur Hochwertigkeit des Talraumes und den positive Effekten auf die Wiesenbrüterflächen die den Belangen der Rohstoffgeologie in diesem Teilbereich entgegen stehen
- Verweis auf Umfangreichen Verkehrsgutachten des staatlichen Bauamtes
- Höhere Gewichtung des Wohnraumbedarfs gegenüber dem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen in diesem Fall
- Verweis auf Erhalt des gliedernden Freiraums zwischen den Siedlungen
- Kenntnisnahme der bestehenden Gasleitung
- Verweis auf die Beachtung technischer Regelwerke bzgl. Telekommunikationsanlagen
- Klarstellungen zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms
- Ergänzungen in der Begründung und bei einzelnen Punkten der Planzeichnung
- Verweis auf festgesetzte Begrünungsmaßnahmen zum Ausgleich für das Bioklima

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

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

- Anmerkungen zu potentiellen Auswirkungen auf das Kanalnetz
- Anmerkungen zu Bodendenkmälern und der Anwendung des Art. 7 BayDSchG
- Anmerkungen bzgl. des gliedernden Freiraums zwischen Siedlungen
- Anmerkungen zu den Mulden der Ausgleichsmaßnahmen
- Anfrage zu den „Eckdaten zum Neubaugebiet“ in Bezug auf Telekommunikation

- Sicherung der Wasserversorgung, bzw. Anmerkungen zur Entnahme von Grundwasser
- Anmerkungen zur Entwässerung und v.a. Sickerschächten
- Verweis auf bereits getätigte Aussagen zur Rohstoffgeologie
- Anmerkungen zu verkehrlichen Auswirkungen der Planungen
- Anmerkungen zum Flächensparen
- Hinweise auf umliegende landwirtschaftliche Flächen und Emissionen daraus, sowie auf Pflanzabstände und Wirtschaftswege
- Hinweise zum Immissionsschutz und zu einzuhaltenden Abständen
- Anmerkungen bzgl. des Hochwasserschutzes gem. § 78 b WHG
- Hinweise zum Umgang mit Bodenverunreinigungen und geogen arsenhaltigen Böden
- Hinweise auf technische Regelwerke und Merkblätter im Umgang mit Leitungen
- Anmerkungen zum LEP Ziel 3.2, zur Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung
- Anmerkungen zur Präambel und Verfahrensvermerken
- Anmerkung zur Vollständigkeit des Umweltberichts
- Anmerkungen zur Ein- und Durchgrünung
- Anmerkungen zur Darstellung der Planzeichnung
- Anmerkungen zur Lage des Geltungsbereichs, der Anordnung baulicher Anlagen und des Spielplatzes, sowie zum innerörtlichen Verkehr

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Verweis auf die Entwässerung im Trennsystem
- Beachten Anmerkungen zu Bodendenkmälern und der Anwendung des Art. 7 BayDSchG
- Verweis auf Erhalt des gliedernden Freiraums zwischen den Siedlungen
- Klarstellungen zu den Mulden; U.a. dass es sich hierbei nicht um Gewässer handelt
- Verweis auf die Beantwortung der Anfrage zu den „Eckdaten zum Neubaugebiet“ in Bezug auf Telekommunikation sobald dies möglich ist
- Verweis auf die zur Prüfung eingereichten Unterlagen zur Erhöhung der Entnahme von Grundwasser und zu geplanten Maßnahmen zum Wassersparen
- Erläuterungen zur Entwässerung und Ausschluss von Sickerschächten
- Verweis auf die Behandlung der getätigten Aussagen zur Rohstoffgeologie

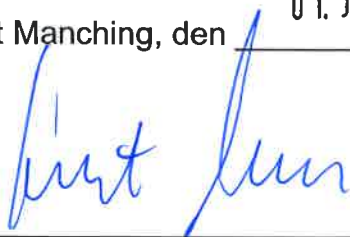
- Verweis auf die Inhalte eines beauftragten Verkehrsgutachtens und Absprachen mit der Stadt Ingolstadt
- Erläuterungen des planerischen Konzepts und der Behandlung der landesplanerischen Ziele zum Flächensparen
- Verweis auf bestehende Hinweise im Lageplan zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Emissionen daraus, sowie auf die einzuhaltenden Pflanzabstände
- Kenntnisnahme der Hinweise zum Immissionsschutz
- Erläuterungen und Ergänzungen bzgl. des Hochwasserschutzes in den Planunterlagen und Abwägung der Risiken gem. § 78 b WHG
- Beachten der Hinweise zum Umgang mit Bodenverunreinigungen und geogen arsenhaltigen Böden
- Beachten der Hinweise auf technische Regelwerke und Merkblätter im Umgang mit Leitungen
- Erläuterungen zur fehlenden Verfügbarkeit der Potenziale der Innenentwicklung
- Übernahme der Anmerkungen zur Präambel und Verfahrensvermerken
- Ergänzung des Umweltberichts
- Erläuterungen zur Ein- und Durchgrünung
- Übernahme der Anmerkungen zur Darstellung der Planzeichnung
- Erläuterung der Lage des Geltungsbereichs, der Anordnung baulicher Anlagen und des Spielplatzes, sowie zum innerörtlichen Verkehr

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit der Absicht, dem enormen Wohnraumbedarf in der Region gerecht zu werden und der Bevölkerung ein diverses Angebot zur Nutzung der Grundstücke zur Verfügung zu stellen, ohne dabei die vor Ort lebende Bevölkerung und das Ortsbild außer Betracht zu lassen. Eine gute Ein- und Durchgrünung und weitere Belange des Allgemeinwohls (wie etwa Spiel- und Gemeinbedarfsflächen) sind dabei wichtige Bausteine, um die zuvor genannten Ziele mit einer hohen Aufenthaltsqualität in Einklang zu bringen.

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

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

Markt Manching, den 01. JULI 2025


Herbert Nerb, Erster Bürgermeister