



Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

21. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung nach § 2a Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



(Goldbrunner, J.)

1. Bürgermeister des Markts Manching

.....

(Nerb, Herbert)

Entwurf, Stand 10.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen.....	3
3.	Anlass der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3.1	Bedarfsermittlung.....	4
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023.....	6
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	7
5.	Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
6.	Gegenstand der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	11
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
8.	Immissionsschutz	12
9.	Natur und Landschaft	12
10.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	13
11.	Bodendenkmale.....	13
12.	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung.....	14

1. Vorbemerkungen

Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in seiner Sitzung vom 24.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst: Die Änderung betrifft Flächen der Flurnummern 1256, 1257, 1258, 1259, 1259/1, 1279 (Teilfläche), 1280 und 1281 der Gemarkung Oberstimm.

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Urplan vom August 1990) als Sondergebiet dargestellte Fläche der Flurstücksnummern 1259, 1280 und 1259/1 (Teilfläche) sowie weitere Teilflächen der Flurstücke 1259/1 und 1279 sollen als Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden. Auf den Flurstücksnummern 1256, 1257, 1258 und 1259/1 werden Korrekturen an der Ausdehnung der beiden westlichen Seen vorgenommen.

Die Fläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 28,8 ha.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 67 "Sondergebiet Oberstimm-West I (GEOS 1)" statt.

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Markts Manching aus dem Jahr 1990 bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 21. Änderung.

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Quadranten des Knotenpunkts der Bundesstraßen B13 und B16. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne; dieses Areal wird derzeit ebenfalls stadtplanerisch weiterentwickelt. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Areal eines ehemaligen Kieswerks und besteht zu rund zwei Dritteln aus Wasserfläche (19 ha). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist eine Wasserfläche umgeben von Grünzügen und Flächen für die Landwirtschaft sowie ein Sondergebiet dargestellt.

3. Anlass der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Anlass zur 21. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

Auf dem Areal wurde über Jahrzehnte hinweg Kies abgebaut, sodass vier Weiher entstanden, von denen sich drei innerhalb des Änderungsbereichs befinden. Die Abbau-Aktivitäten wurden 2018 eingestellt. Im Bereich der nun brach liegenden Fläche befindet sich eine Altlast im Boden, deren Sanierung die Teilverfüllung des südöstlichen Sees erfordert.

Die Teilverfüllung des östlichen Sees wurde mit Bescheid des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 18.12.2024 genehmigt. Ziel der Teilverfüllung ist, eine vorhandene Altlast im Bereich der bestehenden Fläche (bisheriges Sondergebiet – gemäß FNP „von Genehmigung ausgenommene Fläche laut Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.12.92/05.04.93“) zu kapseln und vor weiterer Grundwasserdurchströmung zu schützen,

sodass weiterer Schadstoffaustrag verhindert wird. Die bestehenden Flächen werden ergänzt um Flächen, die durch teilweise Verfüllung des südöstlichen Sees hergestellt werden. Zu den bestehenden Flächen gehört auch eine 1,1 ha große Fläche inmitten der Seen, welche über eine Zuwegung zwischen den beiden östlichen Seen erreichbar ist.

Die bestehende sowie die neu entstehende Fläche sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die nach Verfüllung zur Verfügung stehende Fläche ist (zusammen mit den bestehenden Flächen) ca. 7,7 ha groß. Diese Fläche wird in einem Parallelverfahren mit im Rahmen eines Bebauungsplanes verbindlich beplant. Mit der Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zudem werden Korrekturen hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausdehnung der beiden westlichen Seen (Flurstücksnummern 1256, 1257, 1258 und 1259/1) vorgenommen, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan nunmehr mit den tatsächlichen Umrissen übereinstimmt.

3.1 Bedarfsermittlung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans zielt darauf ab, im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Recycling, Rohstoffe, erneuerbare Energien auszuweisen. Damit soll ein wesentlicher Beitrag zur regionalen Kreislaufwirtschaft und zur nachhaltigen Ressourcennutzung geleistet werden. Die bisherige Nutzung der Fläche war maßgeblich durch den Kiesabbau geprägt, der – wie im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1990 hervorgehoben – eine Priorität innerhalb der damaligen Planung darstellte. Mit der vollständigen Ausbeutung der Kiesvorkommen ist dieser Nutzungszweck jedoch entfallen, sodass eine neue, zukunftsfähige Entwicklungsperspektive erforderlich ist.

Der Grundgedanke, gewerbliche Bauflächen bedarfsorientiert, insbesondere zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung lokaler Arbeitsplätze bereitzustellen, findet sich sowohl im historischen Erläuterungsbericht als auch im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) des Marktes Manching wieder. Das ISEK stellt fest, dass bestehende Gewerbegebiete weitgehend ausgeschöpft sind und räumliche Erweiterungsmöglichkeiten nur sehr begrenzt bestehen. Für die Entwicklung kleiner und mittelständischer Unternehmen, die maßgebliche Träger der lokalen Wertschöpfung sind, fehlt es an verfügbaren Flächen. Bislang wurde hierfür vorrangig das Gelände der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne als Entwicklungsfläche vorgesehen. Mit der anteiligen Verfüllung des „See A“ entsteht jedoch auch im Änderungsbereich eine größere zusammenhängende nutzbare Fläche, wodurch ein weiterer, qualitativ gleichwertiger Standort zur Ansiedlung zukunftsorientierter Gewerbestrukturen verfügbar wird.

Über die rein wirtschaftsstrukturelle Komponente hinaus besteht ein konkreter lokaler und regionaler Bedarf an Flächen für die Kreislaufwirtschaft. In der Region Ingolstadt stehen für verschiedene Abfallströme, insbesondere Böden, unbelasteten Bauschutt und Baumaterialien, derzeit keine oder nur unzureichende Aufbereitungskapazitäten zur Verfügung. Dies führt zu erhöhten Transportwegen, steigenden Kosten sowie einem erhöhten CO₂-Ausstoß, da Materialien häufig überregional verbracht werden müssen. Die Bereitstellung eines Sondergebiets

mit Schwerpunkt Recycling und Energieerzeugung schafft die notwendige Infrastruktur, um diese Stoffströme wohnortnah aufzubereiten, wiederzuverwenden und in Wertstoffkreisläufe zurückzuführen. Damit wird ein strategischer Beitrag zur Ressourcenschonung sowie zur Umsetzung der Klimaschutzziele geleistet.

Der Handlungsbedarf ergibt sich zudem aus zunehmend verbindlichen gesetzlichen Vorgaben, einem veränderten gesamtgesellschaftlichen Nachhaltigkeitsverständnis sowie den Anforderungen von Industrie, Wirtschaft und Kunden. Nahezu alle Branchen sind angehalten, Produktionsprozesse, Dienstleistungen sowie Lieferketten klimafreundlich und ressourceneffizient zu gestalten. Für die Recycling-, Rohstoff- und Energiewirtschaft ergibt sich daraus eine doppelte Verantwortung: Einerseits müssen eigene Betriebsabläufe energie- und materialeffizient organisiert werden, andererseits fungieren diese Branchen als unverzichtbare Dienstleister für nahezu alle anderen Wirtschaftszweige. Nachhaltigkeit in der Beschaffungskette anderer Branchen ist ohne eine funktionierende regionale Kreislaufwirtschaft langfristig nicht sicherzustellen.

Ein Recycling-, Rohstoff- und Energiezentrum, wie es im Änderungsbereich vorgesehen ist, leistet daher einen direkten Beitrag zur klimaneutralen Wirtschaftsentwicklung, stärkt die Wettbewerbsfähigkeit regionaler Akteure und unterstützt die kommunale Abfallwirtschaft bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten. Die geplante Nutzung entspricht damit sowohl den übergeordneten Nachhaltigkeitszielen als auch den im ISEK formulierten Entwicklungsansätzen für eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur.

Der Änderungsbereich eignet sich in besonderem Maße für diese Form der gewerblichen Nachnutzung. Während an anderen Seen weiterhin Raum für Freizeit- und Erholungsnutzungen vorgesehen bleibt (u. a. aufgrund der bestehenden Biotopausweisung des See B, Biotop Nr. 7234-1068-001), bietet die neue Flächenkonfiguration im Bereich des teilverfüllten „See A“ realistische Möglichkeiten, ein zusammenhängendes Sondergebiet mit hohem wirtschaftlichen und ökologischem Entwicklungspotenzial zu etablieren.

Insgesamt ergibt sich aus städtebaulicher, wirtschaftlicher und abfallwirtschaftlicher Sicht ein eindeutiger Bedarf für die Ausweisung eines Sondergebiets zur Kreislaufwirtschaft, insbesondere mit den Nutzungsschwerpunkten Recycling und Energieerzeugung. Die Flächennutzungsplanänderung stellt somit eine notwendige, sachlich begründete und zukunftsorientierte Entscheidung dar.

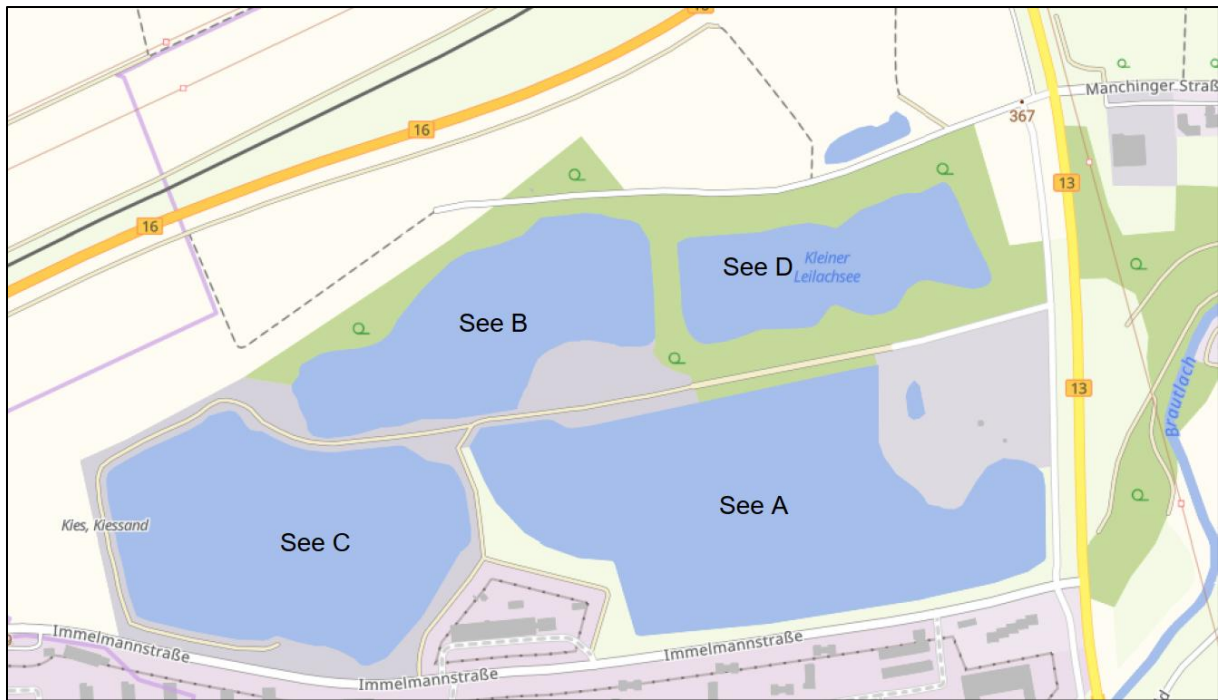


Abbildung 1: Übersichtslageplan

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Der Markt Manching liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) im Verdichtungsraum der kreisfreien Stadt Ingolstadt und ist Teil der Region Ingolstadt (10).

Für den Änderungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung gibt das LEP folgende relevante Grundsätze und Ziele vor:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.4.1 (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

- 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.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

[...] von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, [...]

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.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Der Markt Manching liegt gemäß Regionalplan Ingolstadt (Region 10) innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Der Markt Manching nimmt dabei die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums ein. „Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln“ (REP 10, Kapitel 2 Ziffer 2.2.1 G). „In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze [...] erhalten und geschaffen werden“ (REP 10, Kapitel 2 Ziffer 2.2.5 G).

Der Regionalplan 10 formuliert folgende weitere hier relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die Entwicklung:

3.1.1 G

Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

3.2.1 Z

Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

3.4.1 G

Weil die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München sehr hoch liegt (im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm bei über 40 Prozent), soll ihr Abbau angestrebt werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen.

5.2.6.2.2. G Nachfolgefunktionstypen - Wiederverfüllung

Bei Nassabbauten soll eine Wiederverfüllung im Regelfall nicht mehr stattfinden. Die Festlegung einer Wiederverfüllung im Regionalplan ist ausnahmsweise nur in den Einzelfällen angezeigt, bei denen aufgrund besonderer Fallgestaltungen, z.B. zur Minimierung der Vogel-schlaggefahr aus Gründen der Flugsicherheit oder für den Schutz des Grundwassers im Vorfeld einer geplanten Hochwasserrückhaltemaßnahme, eine Verfüllung mit entsprechend geeigneten Materialien aus übergeordnetem öffentlichem Interesse erforderlich ist.

5.1.2.2 G

Zu den Wirtschaftsbetrieben, die ihren Standort – durch Erweiterungen oder auch kleinräumige Verlagerungen - erhalten, gehört ein Mix unterschiedlich großer Betriebe unter Erhalt des Mittelstandes aus produzierenden und dienstleistenden Wirtschaftsbereichen. Sie bieten in hohem Maße Gewähr für eine gute Versorgung der Bevölkerung und den Erhalt der Arbeitsplätze. Dazu bedarf es ausreichender geeigneter und bezahlbarer kundennaher Bau- und Erweiterungsflächen sowie der Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen in geeigneten zentralen Orten.

5.1.2.4 G

Die Region verzeichnet gegenüber der Region München einen negativen Pendlersaldo. Dem kann u.a. durch die Ansiedlung weiterer Betriebe begegnet werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in Ortsnähe der BAB 9 München-Ingolstadt wird die Pendlerate durch eine Erweiterung des regionalen Arbeitsplatzangebotes gesenkt. Die Ausweisung des Sondergebiets wird im direkten Einzugsgebiet vom Verdichtungsraum Ingolstadt vor allem kleine und mittelständische Unternehmen anziehen.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Donauterrassen 07.

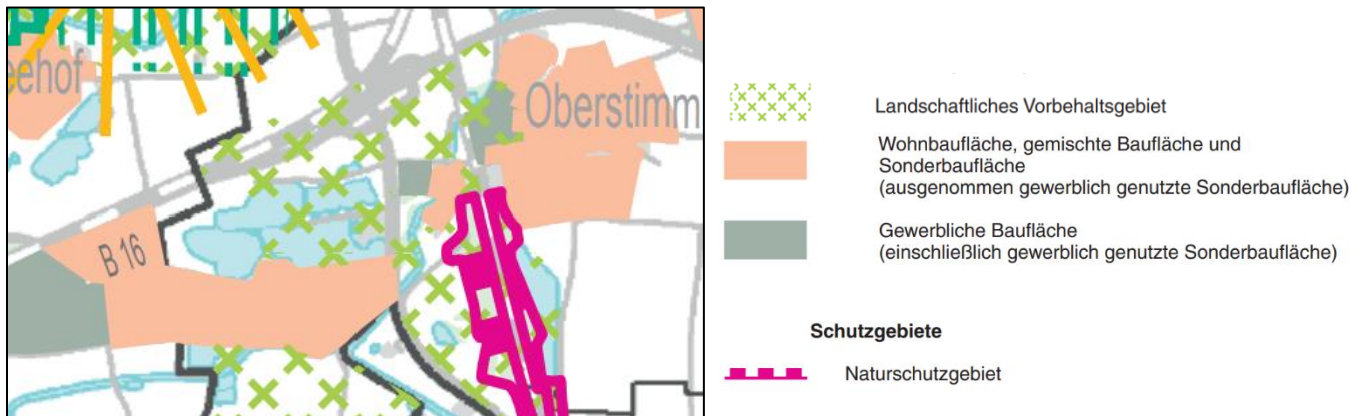


Abbildung 2: Ausschnitt aus Karte 3 "Landschaft und Erholung" des Regionalplans Ingolstadt

Der Regionalplan 10 führt hierzu folgende Ziele für die Entwicklung auf:

7.1.1 Z

Gebiete mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt.

7.1.8.2 Z

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- *des Arten- und Biotopschutzes*
- *wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen*
- *des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung*

besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

7.1.8.4.2.2 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Donauterrassen (07)

- *Naturnahe Wälder sollen erhalten und entwickelt werden.*
- *Das Glacis der Stadt Ingolstadt soll als durchgehender Grünring gesichert werden.*
- *Bei der landwirtschaftlichen Nutzung soll die geringe Filter- und Pufferfunktion der Böden berücksichtigt werden.*

In diesem Gebiet (07) soll gemäß Ziffer 7.1.8.4.2.2 G des Regionalplanes auf oben genannte Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden.

Durch das Vorhaben werden naturnahe Wälder, das Glacis von Ingolstadt und landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen. Die genannten Pflege- und Sicherungsmaßnahmen werden somit durch die Konversionsnutzung der ehemaligen Nassabbaustelle nicht berührt.

Aus der im Boden der östlichen Bestandsfläche vorhandenen Altlast werden durch die Grundwasserdurchströmung fortlaufend Schadstoffe ausgeschwemmt und in die Umwelt transportiert. Im Sinne des Umweltschutzes und auch im öffentlichen Interesse ist es daher unumgänglich, eine Sanierung der Altlast in Form einer Teilverfüllung des Sees A durchzuführen. Die Sanierung der Altlast über die Teilverfüllung in See A ist dabei entsprechend einer aufschiebenden Bedingung des Wasserrechtsbescheides zur Verfüllung (Aktenzeichen: 42/6410.32 K 10/b vom 18.12.2024) nur über die Aufstellung einer Bauleitplanung des Marktes Manching erreichbar. Die Verfüllung mit dem Ziel der Sicherstellung einer guten Grundwasserqualität steht insofern nicht im Widerspruch zu den im Regionalplan 10 genannten Entwicklungszielen für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

Da demnach sowohl die wasserrechtlich genehmigte Verfüllung als auch die für die Verfüllfläche zu entwickelnde Bauleitplanung im öffentlichen Interesse stehen und der überwiegende Teil der vorhandenen Kiesweiher mit seinen naturnah ausgebildeten Uferstrukturen erhalten bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt, gemäß Ziffer 7.1.8.2 des Regionalplanes, als Ziel auch den Belangen wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen besonderes Gewicht zu. Der Sicherung der vorhandenen Altlast durch Teilverfüllung des See A im Sinne des Boden- und Wasserschutzes sowie nachfolgender Bauleitplanung gemäß dem Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 18.12.2024 wird daher in der Abwägung der Vorrang vor den weiteren Belangen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes eingeräumt. Durch Festsetzung der vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzbestände zur Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden sowie zur Teildurchgrünung des späteren Sondergebietes im Rahmen der Grünordnungsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren, wird neben der Sicherung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen aber auch den weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes (Erhaltung des Gehölzbestandes) und des Landschaftsbildes (Eingrünung des Gebietes) nachgekommen.

5. Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel ist es, einerseits die Teilflächen des Änderungsbereichs als Gewerbeflächen baulich nutzbar zu machen und andererseits die Seeflächen realitätsgetreu darzustellen.

In einem Parallelverfahren wird der östliche Teilbereich (bestehende Flächen sowie Fläche aus Teilverfüllung des Sees) mit einem Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich geplant.

6. Gegenstand der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche die in Ziffer 1 genannten Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 28,3 ha.

Ein Teil der dargestellten Flächen in Form von Wasserfläche umgeben von Grünzügen und Flächen für die Landwirtschaft sowie ein Sondergebiet werden in eine Sondergebietsfläche umgewidmet (ca. 9,1 ha).

Die Restfläche (ca. 19,2 ha) besteht vor allem aus Wasserfläche; die Umrisse der Wasserflächen werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung angepasst und nunmehr realitätsnah dargestellt.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung kann für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung aus dem Bestand heraus sichergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt während der Verfüllphase über die Leilachstraße in Anbindung an die Bundesstraße B13. Eine Zufahrt zum Plangebiet ist bereits im Bestand vorhanden. Nach Fertigstellung der Teilverfüllung des Sees A ist eine dauerhafte Zufahrt im Süden zur Immelmannstraße vorgesehen.

Die verkehrlichen Auswirkungen infolge des zusätzlichen durch die Gewerbeflächen entstehenden Verkehrsaufkommens wurden im Zuge einer Verkehrsuntersuchung geprüft und bewertet. Demzufolge ist der Knotenpunkt B13 / Immelmannstraße mit der im Bestand vorhandenen Lichtsignalanlage sowie die geplante Zufahrtssituation vom Areal auf die Immelmannstraße als nicht signalisierter Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig. Am Knotenpunkt B13 / Manchinger Straße besteht allein durch die prognostizierte Verkehrszunahme bis zum Jahr 2035 ein Leistungsdefizit, weshalb die Untersuchung die Errichtung einer Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt empfiehlt. Dadurch können auch die Verkehrsströme infolge der Nutzung des „Sondergebiets Oberstimm-West I (GEOS 1)“ langfristig leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Konzept für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswasser auf den neuen Sondergebietsflächen erstellt. Die wasserrechtlichen Belange wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt geklärt.

Das Schmutzwasser soll mittels Hebeanlage über den vorhandenen Schmutzwasserkanal, welcher südöstlich des Änderungsbereichs (Knotenpunkt Immelmannstraße – B13) verläuft, abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt mittels Anschlusses an die bestehende Wasserleitung, welche nördlich des Änderungsbereichs in der Manchinger Straße bzw. deren Verlängerung über die B13 hinweg verläuft.

Zur Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung im Plangebiet wird eine dezentrale, regenerative Wärmeversorgung vorgesehen. Damit wird den Erfordernissen des Klima- und Ressourcenschutzes sowie den Zielen einer energieeffizienten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Stromleitungen sind im Osten des Plangebietes ebenfalls vorhanden. Die Strom- und auch Telekommunikationsversorgung ist mit dem jeweiligen Anbieter zu klären.

8. Immissionsschutz

Durch die IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht 5787.a4 vom 09.01.2026) zur Lärmkontingentierung bei der Standortentwicklung erstellt. Dabei wurden folgende Immissionsorte betrachtet:

- Außenbereich Bebauung Ortsteil Brautlach (Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet)
- geplante nördliche Erweiterung Gemeinde Mändlfeld (allgemeines Wohngebiet)
- Bebauung Manchinger Straße, Oberstimm (Gewerbegebiet)
- Bebauung Jahnstraße/ Am Steinhart/ Am Bruckfeld, Oberstimm (allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet)
- Außenbereich Bebauung Immelmannstraße, Oberstimm (Mischgebiet)
- Glockenbecherweg und geplante südliche Erweiterung des Wohngebiets Seehof „Am Kempesee“, Ingolstadt (Allgemeines Wohngebiet)
- Max-Immelmann-Kaserne (Mischgebiet)

Der für die schützenswerte Nachbarschaft erforderliche Immissionsschutz bezüglich des möglicherweise entstehenden Lärms ist durch die Festsetzung und Einhaltung von Emissionskontingenten im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 67 "Sondergebiet Oberstimm-West I (GEOS 1)" gewährleistet.

9. Natur und Landschaft

Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem eigenständigen Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben.

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 21. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächendarstellungen für Sondergebiete der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Im Umweltbericht zum parallel aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 67 "Sondergebiet Oberstimm-West I (GEOS 1)" ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Bereich der Sondergebietsausweisungen und verkehrlichen Erschließungsflächen dargestellt und der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst dabei nur eine Teilfläche der 21. Flächennutzungsplanänderung. Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Neufassung von 2021 angewandt. Auf den Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren wird verwiesen.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt daher im Rahmen dieser Bauleitplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm direkt im Bereich des Seengebietes der ehemaligen Zaunerweiher, die Gegenstand der 21.

Flächennutzungsplanänderung sind, durch Gestaltungsmaßnahmen im Uferbereich von See A sowie im Randbereich der Sondergebietsfläche auf der Teilverfüllung von See A erbracht.

Darüber hinaus zeigt die 21. Flächennutzungsplanänderung auch die mittlerweile erfolgte Ausweitung des Nass-Kiesabbaus nach Westen mit der Erweiterung des See B und der Neuanlage des See C die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht als Wasserflächen, sondern noch als Fläche für die Landwirtschaft mit Kennzeichnung als „Fläche für Kiesabbau“ dargestellt waren. Eine landschaftsplanerische Bewertung dieser Abbauprozesse und zusätzlichen Wasserflächen ist hier nicht erforderlich, da die Abbauvorhaben durch entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsplanungen abgedeckt sind und der Flächennutzungsplan hier nur redaktionell nachgeführt wird.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde auf der Grundlage von faunistischen Erhebungen des Jahres 2022 für das gesamte Seengebiet der ehemaligen Zaunerweiher erarbeitet und liegt den Bauleitplanunterlagen bei (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, R&H Umwelt GmbH, Nürnberg, 01.03.2023). Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben und für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. Nr. 67 relevant sind, werden im Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Der Änderungsbereich wurde vormals für den Kiesabbau genutzt; die noch bestehenden Flächen des Kieswerks liegen brach bzw. werden in Teilbereichen als Lagerflächen genutzt. Mit der Umwidmung dieser und der durch die Verfüllung herzustellenden Flächen in eine Sondergebietsfläche findet eine Aufwertung des Gesamtareals statt. Mit der Umwidmung der Flächen in eine Gewerbefläche in Form eines Sondergebiets wird die Fläche baulich nutzbar gemacht, sodass eine Niederlassung von Unternehmen mit baulichen Anlagen ermöglicht wird. Das Gebiet wird im Parallelverfahren mit einem Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich beplant. Dazu wird als Teil des Bebauungsplans ein Erschließungsplan aufgestellt.

Da von der Umwidmung außerhalb des bisherigen Sondergebiets auch Wasser-, Grün- und Gehölzflächen betroffen sind, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Die verkehrlichen Auswirkungen infolge des zusätzlichen durch die Sondergebietsflächen entstehenden Verkehrsaufkommens wurden im Zuge einer Verkehrsuntersuchung geprüft und bewertet.

Das Vorhaben wird zu einer Aufwertung des Wirtschaftsstandorts des Marktes Manching führen. Es ist davon auszugehen, dass in Manching perspektivisch auch weitere Wohn- und gewerbliche Bautätigkeiten durchgeführt werden.

11. Bodendenkmale

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

D-1-7234-0601 Brandgräber der römischen Kaiserzeit, Siedlung der Urnenfelderzeit

D-1-7234-0600 Straße der römischen Kaiserzeit

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

12. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Entfällt (wird im gesonderten Umweltbericht betrachtet).