



**Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm**

**Bebauungsplan Nr. 66
„WOHNQUARTIER AN DER NIEDERFELDER STRASSE“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim

.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister des Markts Manching

.....
(Neumayr Klaus)

Entwurf: 09.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	4
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	4
4.	Bodenordnende Maßnahmen	4
5.	Planungsbindungen	4
a)	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	4
b)	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	5
c)	Flächennutzungsplan	5
6.	Ziele und Zwecke der Planung	5
7.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	6
8.	Bauliche Ordnung	8
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
10.	Umweltauswirkungen der Planung	9
11.	Eingriffsregelung.....	11
12.	Belange von Kindern und Jugendlichen	12
13.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	12
14.	Erschließung	12
15.	Infrastruktur	12
16.	Immissionsschutz.....	13
17.	Altlasten	13
18.	Bodendenkmäler	13
19.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	14
20.	Nutzung alternativer Energien / Klimaschutz.....	14
21.	Flächenbilanz.....	15

Markt Manching Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 66 „WOHNQUARTIER AN DER NIEDERFELDER STRASSE“

Begründung

Räumlicher Geltungsbereich: Flurnummern 1015/7, 1023/3 und 1024/2

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,32 ha.

1. Planungsgrundlagen

Am 09.11.2021 hat der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt- und Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft des Marktes Manching in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „WOHNQUARTIER AN DER NIEDERFELDER STRASSE“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 19.05.2022 bis 30.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lag ursprünglich die konkrete Planung zur Errichtung eines neuen Wohnquartiers zwischen der vorhandenen Bebauung zugrunde. Vorgesehen war der Neubau von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 16 Wohneinheiten, bestehend aus einem Sechs-Familien-Wohnhaus, zwei Doppelhäusern und zwei Reihenhausanlagen.

Auf Grundlage dieser Planung wurden im weiteren Verfahren sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als auch die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine abschließende Behandlung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erfolgte bislang nicht.

Im weiteren Planungsverlauf wurde die Konzeption des Bebauungsplans überprüft. Der Bebauungsplan soll nun nicht mehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als Angebotsbebauungsplan weitergeführt werden. Die Planung wird hierzu entsprechend angepasst und von der Bindung an das ursprünglich vorgesehene konkrete Bauvorhaben gelöst. Ziel der Bauleitplanung bleibt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Bebauung. Die künftig zulässige Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der weiteren städtebaulich erforderlichen Regelungen bestimmt.

Auf Grundlage des entsprechend überarbeiteten Planentwurfs wird eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.M. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 04.08.1993 ist der Planbereich teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll vom Markt Manching im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns des Marktes Manching. Die Grundstücke des Planungsgebietes befinden sich in geschlossener Ortslage und sind von Wohnbebauung an der Fischergasse und der Niederfelder Straße umgeben. Es grenzen keine Schutzgebiete an den Planungsstandort an.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke werden als Wiese genutzt. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1015/7 befinden sich derzeit vier bestehende Gebäude (ein Haupthaus + drei Nebengebäude). Sämtliche baulichen Anlagen auf diesem Grundstück werden vor Beginn der Neubebauung komplett rückgebaut.

Die Flächen weisen eine sehr wenig bewegte Topographie auf.

Der verkehrliche Anschluss erfolgt im Bestand über die vorhandene Fischergasse.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind im Privatbesitz von drei verschiedenen Eigentümern. Die Eigentümer vereinbaren sich innerhalb eines privatrechtlichen Vertrages hinsichtlich der späteren Grundstücksaufteilung. Weitere ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Planungsbindungen

a) Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Manching liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013), zuletzt geändert 2023, auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München innerhalb des allgemein ländlichen Raums.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3. Siedlungsstruktur:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

b) Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) 1.1 Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

(G) 1.1.1 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.

(Z) 1.1.2 Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

(Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

(G) 1.3 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

(Z) 1.4 Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, sowie regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden vom Vorhaben nicht tangiert.

c) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Manching, Rechtskraft am 04.08.1993 stellt für das betroffene Gebiet eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Planbereich wird dann als Allgemeines Wohngebiet WA gekennzeichnet.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Manching mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Pfaffenhofen und in der wirtschaftsstarken und wachsenden Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Pfaffenhofen herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Pfaffenhofen ziehen. Das

Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2029 von 3,3% für Ingolstadt und 6,5% für den Landkreis Pfaffenhofen.

So unterliegt die Marktgemeinde Manching ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Pfaffenhofen und insgesamt der Region Ingolstadt. In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde der Bevölkerung nur wenig baureifes Land zur Verfügung stellen.

In Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern ist es gelungen, innerörtliche, potentielle Wohnbauflächen einer weitergehenden Nutzung zuzuführen und gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (zuletzt geändert 2023) eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfüllt. Es werden entsprechend § 1a Abs.2 BauGB Potenziale der Innenentwicklung aktiviert.

7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich können in Ergänzung der bestehenden Bebauung im Ortsbereich von Manching bei Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Bebauungsvorschlags neue Baugrundstücke entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Wohnbebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe vor. Hierdurch soll innerhalb des Plangebiets ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen und gleichzeitig eine dem Standort angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden.

Auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird verzichtet, um eine bedarfsgerechte und flexible Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Zur Begrenzung der baulichen Dichte und der Zahl der innerhalb des Plangebiets entstehenden Wohnungen wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksfläche festgesetzt. Je angefangene volle 175 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Bruchteile unterhalb von 175 m² begründen keine zusätzliche Wohneinheit.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet einheitlich durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 begrenzt. Die festgesetzten Werte halten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO ein.

Durch die einheitliche Begrenzung der Grund- und Geschossflächen wird eine dem Standort angemessene bauliche Dichte gewährleistet. Gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Spielraum für die Umsetzung unterschiedlicher Gebäudetypologien und Wohnformen. Die Festsetzungen ermöglichen eine wirtschaftliche und flächensparende Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und stellen zugleich eine angemessene Einbindung der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur sicher.

Für Einzel- und Doppelhäuser sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit kann auch das Dachgeschoss als Vollgeschoss genutzt werden. Die größeren Abstände zwischen den freistehenden Baukörpern ermöglichen diese Gebäudehöhe, ohne dass eine zu dichte Bebauungsstruktur entsteht. Vorgesehen ist eine Bebauung mit

Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+I+D), wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

Für die Hausgruppe wird die Zahl auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Vorgesehen ist ebenfalls eine Bebauung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D); das Dachgeschoss darf hierbei jedoch kein Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung sein.

Aufgrund der aneinanderggebauten Gebäude und der kleineren zugeordneten Grundstücksflächen soll ihre Höhenentwicklung zurückhaltender ausfallen. Ein ausgebautes Dachgeschoss bleibt möglich, darf jedoch kein Vollgeschoss sein. Die abgestufte Geschossigkeit berücksichtigt damit die unterschiedlichen Gebäudetypen und trägt zu einer ausgewogenen Höhenentwicklung im Plangebiet bei.

Im Planungsgebiet beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6,50m, gemessen wird dabei von OK Gelände bis zum Schnittpunkt **Wand / Dach**. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50m, gemessen wird dabei von OK Gelände bis zum First.

Neben Satteldächern werden auch Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Erweiterung der zulässigen Dachformen schafft gestalterischen Spielraum für die einzelnen Bauvorhaben. Zugleich fügen sich die genannten geneigten Dachformen in die vorgesehene Wohnbebauung ein und ermöglichen eine insgesamt harmonische Dachlandschaft.

Die zulässige Dachneigung muss mindestens 6° und höchstens 45° betragen. Die zulässige Neigung von Dachgauben beträgt 10°. Dachgauben sind bei Einzelhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern zulässig.

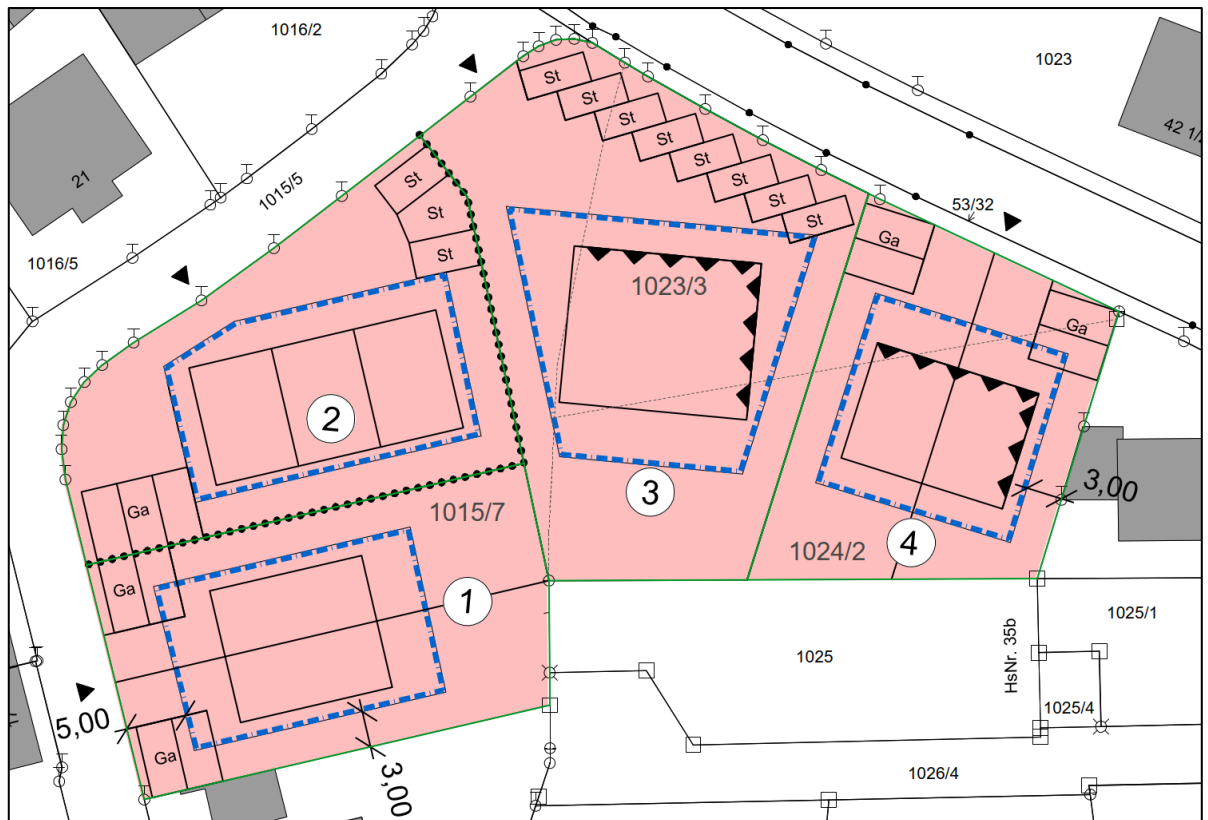
Die zulässigen Dachneigungen werden erweitert, um neben steil geneigten Dächern auch zeitgemäße, flach geneigte Dachformen zu ermöglichen. Dies eröffnet Spielraum für unterschiedliche Gebäudekonzepte und eine wirtschaftliche Nutzung der Baugrundstücke. Die städtebaulich maßgebliche Höhenentwicklung wird weiterhin durch die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Auch bei flach geneigten Dächern bleibt damit die Einfügung der Gebäude in die vorgesehene Bebauungsstruktur gesteuert.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Manching in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen. Die auf den Grundstücken vorgesehenen Stellplätze für Fahrzeuge sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden.

Entlang der Niederfelder Straße werden neben offenen Stellplätzen auch Carports zugelassen. Sie können unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet werden, um die Stellplätze flächensparend in die Grundstücksgestaltung zu integrieren. Zugleich können die Baukörper eine räumliche Abschirmung der dahinterliegenden privaten Freiflächen gegenüber der Straße bewirken. Durch die Beschränkung auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche bleibt die Anordnung der Carports städtebaulich geordnet; die Verkehrssicherheit an den Zufahrten ist bei der konkreten Ausführung zu berücksichtigen.

Bei einer Bebauung des südwestlichen bzw. östlichen Grundstücks (Nr. 1 und 4 in nachfolgender Abbildung) mit einem Doppelhaus kann das Baugrundstück in zwei selbstständige Grundstücke geteilt werden. Aufgrund der vorgesehenen Anordnung der Garagen und Stellplätze kann es in diesem Fall erforderlich sein, für die Zufahrt und das Rangieren Teilflächen des jeweils benachbarten Grundstücks mitzubenenutzen. Die hierfür benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als mit gegenseitigen Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Festsetzungen sichern die für die Grundstücksteilung erforderlichen Flächen planerisch. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Zuge der Teilung zusätzlich zugunsten der jeweils berechtigten Grundstücke grundbuchlich zu sichern.



8. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Bereiche 1, ~~2 und 3~~ **1 und 2** sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Maße der baulichen Nutzung, ~~angepasst auf das konkrete Vorhaben, neu~~ festgelegt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als Wiese genutzte Bereich der Flurstücke im Geltungsbereich wird einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ziffer 10 abgehandelt. Als Ergebnis der Ausführungen in Ziffer 10 kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

10. Umweltauswirkungen der Planung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Manching. Der Vorhabenstandort grenzt ringsum an bereits bebaute und besiedelte Bereiche an. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der umliegenden Siedlung mit Höfen und Wohnhäusern sowie Verkehrswegen weicht die reale Vegetation stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Durch die Nachverdichtung der innerörtlichen Freifläche kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der im Planumfeld gegebenen Höhenentwicklung, so dass keine Beeinträchtigung durch Verschattung oder sonstige visuelle Störungen entstehen.

Der Bau neuer Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer Verringerung von Freiflächen im Ortsbereich. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird die Verdichtung begrenzt. Durch die Verdichtung wird sich das Ortsbild etwas verändern. Die Wegeverbindungen bleiben sowohl im Ort als auch in der freien Landwirtschaft erhalten und stehen der Bevölkerung sowie der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung.

Durch die Bebauung kommt es nur zu einem geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ sind sowohl bau- und betriebsbedingt als auch anlagebedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder wertvollen Lebensräume befinden, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen versiegelt. Es sind daher keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ zu erwarten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird der Umfang der überbaubaren und versiegelbaren Grundstücksflächen begrenzt. Damit verbleibt ein ausreichender Anteil unbebauter privater Grundstücksflächen, der zu begrünen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten ist.

Ergänzend werden auf den privaten Grundstücken Grünflächen festgesetzt. Diese bilden auf der straßenabgewandten Seite der Bebauung einen zusammenhängenden Grünzug. Der Grünzug trägt zur Durchgrünung des Plangebiets, zur Gliederung der Bebauung und zur Schaffung ergänzender Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen bei. Gleichzeitig verbessert er das örtliche Kleinklima und unterstützt die Einbindung der Neubebauung in die umgebende Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene, dauerhaft erhaltene Bäume können auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Schutzgut Fläche:

Zur Schaffung neuen Wohnraums wird zwar Fläche im Geltungsbereich versiegelt. Allerdings ist anzumerken, dass nur vorhandene Verkehrswege zum Erreichen des neuen Baugebiets genutzt werden können. Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher insgesamt gering. Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär und daher ebenfalls gering. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Die genauen Untergrundverhältnisse werden im Zusammenhang mit der weiteren Erschließungsplanung geklärt.

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft verändert. In den zusätzlich versiegelten Bereichen (Bauflächen) kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als mittel eingestuft.

Durch den Betrieb des allgemeinen Wohngebietes entstehen nur geringe Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Grundwasserleiter steht im Plangebiet innerhalb einer Sand- und Kiesschicht ca. 3,50 m unter Gelände an. Die vorhandenen Böden weisen ein gutes Filtervermögen auf und lassen Niederschlagswasser versickern. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser ohne Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes können aber nicht ausgeschlossen werden. Die genauen Maßnahmen werden im Baugrundgutachten festgelegt.

Das Plangebiet liegt gemäß der Darstellung im BayernAtlas innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Darstellung kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers und weist darauf hin, dass zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder Überflutungen auftreten können. Aus der Darstellung lassen sich weder eine konkrete Überflutungshäufigkeit noch zu erwartende Wasserstände für das Plangebiet ableiten. Bei der weiteren Planung sind deshalb insbesondere die Höhenlage der Gebäude, die Ausbildung von Kellern und die Grundstücksentwässerung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu prüfen. Der im Baugrundgutachten ermittelte Grundwasserstand von etwa 3,50 m unter Gelände stellt dabei einen Untersuchungswert dar; zeitliche Schwankungen sind zu berücksichtigen.

Nach Mitteilung der Unteren Wasserrechtsbehörde ist das Vorhaben weder von einem Überschwemmungsgebiet noch von einem Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG betroffen. Diese Einordnung bleibt von der Darstellung als wassersensibler Bereich unberührt.

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche Überbauung in Teilen verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Auf Grund der Kleinflächigkeit werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft. Im Zuge des Betriebs ist nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen. Bezogen auf das Schutzgut Klima wird sich anlagebedingt durch die zusätzliche Bebauung an der bestehenden Situation nichts Gravierendes ändern da nur kleinflächige Freiflächen bebaut werden.

Durch die zusätzliche Wohnbebauung kommt es, abgesehen von lokal begrenzten Temperaturerhöhungen im direkten Umfeld der künftigen Gebäude sowie geringfügig höheren Schadstoffemissionen durch den zusätzlichen Verkehr, zu keinen nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima.

Insgesamt ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut kulturelles Erbe:

Gemäß BayernAtlas (~~Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat~~; abgerufen am 17.08.2026) befinden sich im Geltungsbereich keine Boden- oder Baudenkmäler.

Es besteht nach Art. 8 DSchG eine gesetzliche Meldepflicht für alle neu aufgefundenen Bodendenkmäler.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die oben beschriebenen Schutzgebiete, Biotope und Artnachweise der näheren bzw. weiteren Umgebung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artnachweise vorliegen, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Vorsorglich wurde eine Artenschutzfachliche Begutachtung der Bestandssituation betreffend Fledermäuse und Vögel des Gebäudes durchgeführt, siehe hierzu Gutachten Kerstin Kellerer vom 25.10.2022 in der Anlage.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der zu bebauenden Grundstücke ist wie oben beschrieben mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“, „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser“, „Klima“ sowie „kulturelles Erbe“ nach UVPG zu rechnen. Da der Bauleitplan somit keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

11. Eingriffsregelung

Da der vorliegende Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung innerörtlicher Flächen) gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem sind keine besonders wertvollen Biotopstrukturen betroffen. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

12. Belange von Kindern und Jugendlichen

Krippen- und Kindergartenkapazitäten stehen direkt in Manching ausreichend zur Verfügung. Die Grund- und Mittelschule liegt nur ca. 600 m westlich von der geplanten Bebauung entfernt. Die weiterführenden Schulen sind über die Einrichtungen in Manching, Geisenfeld, Pfaffenhofen und Ingolstadt gesichert.

Ergänzend wird auf die Satzung des Marktes Manching über das Verbot von Bodenversiegelung und nicht begrüntem Steingärten, über die Gestaltung und Begrünung von Tiefgaragen, über die Gestaltung von Einfriedungen und über die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes (Bodenversiegelungs-, Spielplatz- und Gestaltungssatzung) verwiesen. Die darin enthaltenen Regelungen, insbesondere zum erforderlichen Spielplatznachweis, sind in ihrer zum jeweiligen Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung zu berücksichtigen.

13. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um eine geänderte Nutzung von innerörtlichen Flächen handelt, ergeben sich keine Eingriffe von umwelt- und naturschutzfachlichem Belang.

14. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Fischer-gasse und Niederfelder Straße.

15. Infrastruktur

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz und Abwasserkanalnetz des Marktes Manching. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt gemäß dem in der Anlage vorliegenden Konzeptes. Private Wegflächen werden über Zulaufriinnen mit Reinigungssubstrat in den Untergrund versickert. Oberflächenwasser von Dachflächen wird in Rückhaltezysternen gesammelt. Soweit das Nutzvolumen überschritten ist, erfolgt eine Pufferung mit gedrosselter Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz wurde durch den Markt Manching im Rahmen eines Schüttversuches geprüft und bestätigt.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt.

Für Kabelhausanschlüsse der Bayernwerk Netz GmbH dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang und unmittelbar am Plangebiet anliegend bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

16. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Es wurde deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 18.11.2022, Auftrags-Nr. 8149.1 / 2022 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Untersuchung liegt die Gebäudeanordnung des ursprünglich vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde. Im nunmehrigen Angebotsbebauungsplan entfällt das rückwärtige Gebäude. Die Baugrenzen entlang der Fischergasse bleiben gegenüber der untersuchten Planung unverändert; entlang der Niederfelder Straße sind sie von der Straße abgerückt. Die Untersuchungsergebnisse werden für die verbleibende Bebauung weiterhin als Grundlage der Planung herangezogen.

Nach den Ergebnissen der Untersuchung werden insbesondere an den zur Niederfelder Straße orientierten Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch Verkehrslärm überschritten. Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden die aus der Untersuchung abgeleiteten baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung..

17. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

18. Bodendenkmäler

Boden-, Bau- und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.-Nr. 1015/7, 1023/3 und 1024/2) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

19. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz / Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG.

20. Nutzung alternativer Energien / Klimaschutz

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in der Dachfläche ist erwünscht.

Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.

Die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien und eine möglichst energieeffiziente Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper wird empfohlen.

Auf die Festsetzung einer zusätzlichen bauplanungsrechtlichen Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen wird verzichtet. Für Wohngebäude bestehen bereits landesrechtliche Vorgaben zur Nutzung geeigneter Dachflächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Eine darüber hinausgehende verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Zugleich soll den jeweiligen Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten bleiben, um die Nutzung solarer Energie unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudeplanung, der Dachform und -ausrichtung, möglicher Verschattungen sowie der technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen objektbezogen optimieren zu können.

Die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung und des Gebäudeenergiegesetzes, sind unabhängig davon zu beachten.

Als Dachform für Garagen und Carports sind alternativ begrünte Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Bei Flachdächern dürfen zudem die Sonnenkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

21. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Bruttobaufläche WA / Geltungsbereich B-Plan: ca. 3.223 m²

Gaimersheim, den 09.09.2026

Goldbrunner Ingenieure GmbH