

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching"



Präambel

Die Marktgemeinde Manching im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Staatsordnung (BaySO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching" als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

- Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching" in der Fassung vom 28.10.2021
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching" in der Fassung vom 04.08.2021

Mit beigefügt

- Begründung mit Umweltprüfung in der Fassung vom 28.10.2021
- Baugrunduntersuchung in der Fassung vom 30.06.2020
- Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 29.07.2021

B Zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1,2	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,5	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
SD/WD	Sattel-/Walmdach
FH _{max}	Firsthöhe als Höchstmaß bei Sattel-/Walmdach

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
[blau umrandetes Rechteck]	Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf

[rot schattiertes Rechteck]	Flächen für den Gemeinbedarf
[schwarzes Quadrat]	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen

[Dreieck]	Einfahrt
-----------	----------

5. Grünflächen

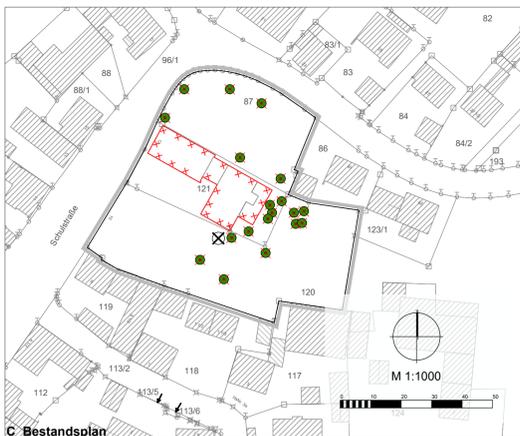
[grüner Kreis]	Baum, anzupflanzen (schematische Darstellung - Standorte können im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung korrigiert werden)
[grüner Kreis mit roten Punkten]	Baum, zu roden

6. Sonstige Planzeichen

[gestrichelte Linie]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TGa	Zweckbestimmung Tiefgarage
[gestrichelte Linie mit Pfeil]	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Marktes Manching
[Pfeil]	Höhenlage bei Festsetzungen (Bestand)
[Pfeil]	Vermaßung
[gestrichelte Linie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

[D-12345]	Bodendenkmal mit Angabe Denkmalnummer
[blauer Balken]	Abstandsflächenübernahme zugunsten Flurnummer 118
[X]	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - ohne flächige Darstellung
[gestrichelte Linie]	Parkplätze
[gestrichelte Linie]	Gebäudebestand - abbrechen
GRZ	Aufbau Nutzungsschablone
Geschosse	
Bauweise	



D Textliche Festsetzungen

Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Anzahl der Wohnungen
Die Anzahl der Wohnungen in der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf 18 Wohnungen beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf in der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlage

Bezugspunkt für die Firsthöhe in der Fläche für den Gemeinbedarf ist die absolute Höhe ü. NN. Die Firsthöhe wird auf maximal 376,00 m ü. NN. festgesetzt. Notwendige Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrt, Lüftungsanlage und Anlagen der Haustechnik) dürfen die maximale Firsthöhe um maximal 1 m überschreiten.

2.5 Dachart und -neigung

Als Dachform für Hauptkörper wird das Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von unter 15 Grad zugelassen. Für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten wird zusätzlich das Flachdach zugelassen.

3. Bauweise und Baugrenze

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von bis zu 70 m festgesetzt.

3.2 Baugrenze

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze und Lichtschächte zur Entlüftung der Tiefgarage errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Abfahrt für die Tiefgarage sowie der dazu notwendige Trogbau dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht an der Grundstücksgrenze.

4. Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit Wohnungen. Räumlichkeiten für pflegenehe Dienstleistungen sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

5. Abgrabungen und Stützmauern

5.1 Abgrabung für Lichtschacht

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

5.2 Stützmauern

Auf dem Grundstück sind Stützmauern für den Trog der Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig.

6. Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist der Stellplatzsatzung des Marktes Manching zu entnehmen. Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

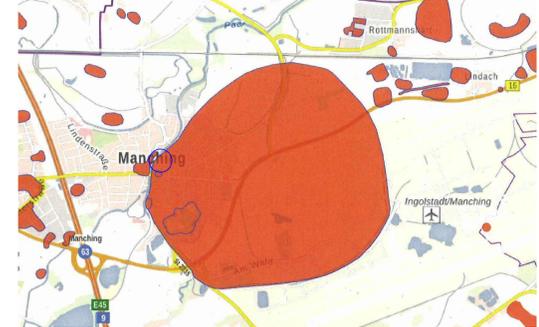
7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugrundstück wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist grundsätzlich über Versickerungsmulden mit belebter Oberbodenzone innerhalb der Grünflächen um die Gebäude dezentral zu versickern. Hierzu sind bei der Planung ausreichend Grünflächen für die breitflächige Versickerung vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Versickerung unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,0 Meter zwischen Unterkanal Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserstand in Rohr-Rigolen erfolgen. Niederschlagswasser von befahrenen Verkehrsflächen ist in jedem Fall in Versickerungsmulden zu versickern. Ist dies technisch nicht möglich, sind bei einer Versickerung entsprechende Behandlungsanlagen vorzuschalten.

E Hinweise

1. Bodendenkmal

Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des Bodendenkmals D-1-7235-0123 (Oppidum der späten Latenezeit). Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG erforderlich, die einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



2. Altlasten

Im Geotechnischen Bericht wurde bei der Bohrung ein Öltschaden festgestellt. Die kontaminierten Bodenschichten sind baldmöglichst auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Für Auffüllungen sind die entsprechenden abfallwirtschaftlichen Verbringungsverfahren zu beachten und nach Aushub entsprechende Untersuchungen zur Deklaration erforderlich. Sollten im weiteren Verfahren weitere - bisher noch nicht bekannte - Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Bereichen, in denen ggf. ein Anbau von Nutzpflanzen (z. B. Obst, Gemüse) geplant ist, ist darauf zu achten, dass die oberen 60 cm des geplanten neuen Geländeeveaus aus unbelastetem Bodenmaterial bestehen.

3. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt Manching nach § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukranes notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser Luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, maximale Arbeitshöhe in m über Grund über NN, Standzeit. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln zu beantragen.

4. Leitungstrassen

Für Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verwiesen.

F Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2020 hat in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 04.10.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 04.10.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 28.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

Manching, den.....

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Manching, den.....

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Manching, den.....

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm
Vorhabenträger: Schleich & Haberl Sozial-
immobilien Manching GmbH, Pfarrkirchen



Schleich & Haberl
Immobilien mit Herz und Hirn

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching"



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landchaftsarchitekten GmbH
Postfach 10 - 85051 Ingolstadt
Tel.: 0911 90641-0 - Fax: 0911 90641-25
E-Mail: info@weinzierl-ld.de

**WOLFRANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN**

Bearbeitet Schindler, Rieder

Gezeichnet: Schindler

Datum: 17.12.2020, 20.08.2021

Satzungs-
beschluss: 28.10.2021

Plan-Nr.: A102_B-Plan

Datell: L:\AS07_08P_Seniorenzentrum ManchingZgr102_B-Plan.dwg01_B-Plan 580

Manching, den.....

Herbert Nerb

1. Bürgermeister

Manching, den.....

Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

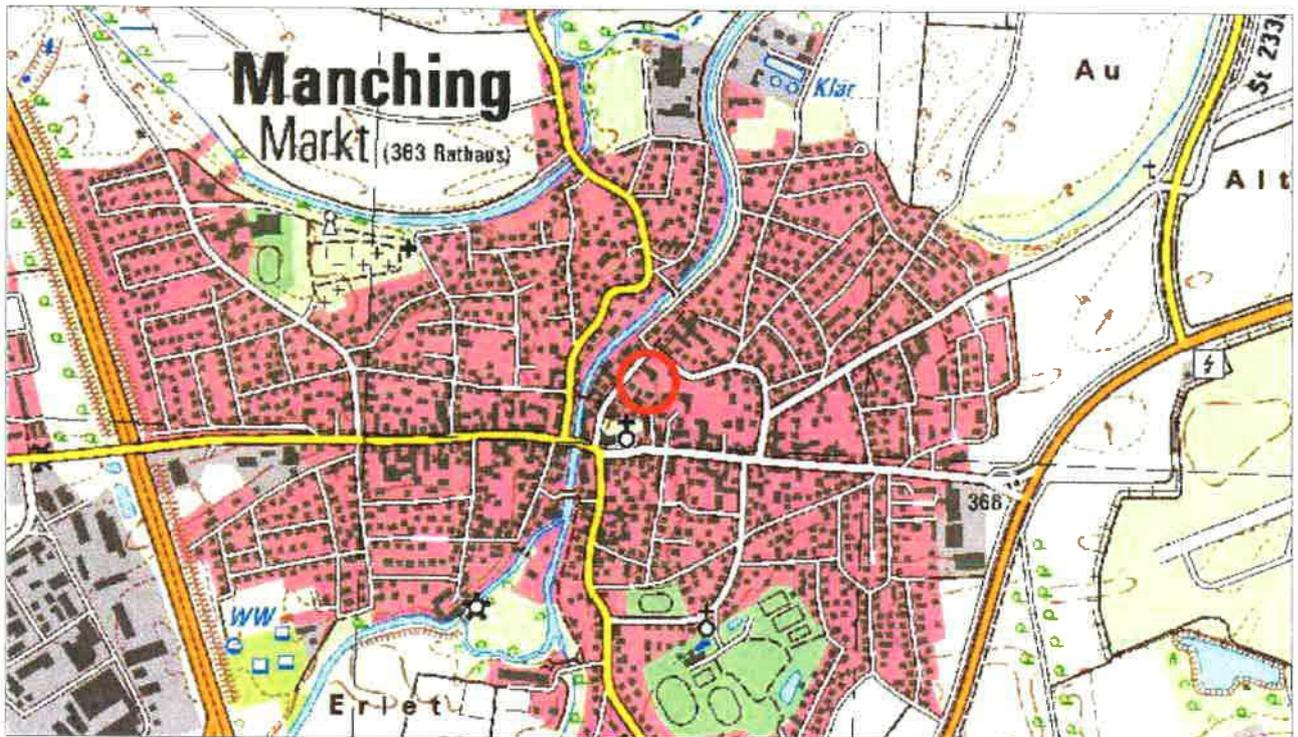
Vorhabenträger: Schleich & Haberl Sozial-
immobilien Manching GmbH, Pfarrkirchen



Schleich & Haberl

Immobilien mit Herz und Hirn

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching"



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:



Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN

Bearbeitet Schindler, Rieder

Gezeichnet: Schindler

Datum: 17.12.2020, 20.08.2021

Satzungs-
beschluss 28.10.2021

Plan-Nr: A102_B-Plan

Datei: L:\A537_vBP Seniorenzentrum Manching\Zng\102_B-Plan.dwg\01_B-Plan 580

Herbert Nerb
1. Bürgermeister



Manching, den 10.12.21

F Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 70 "Seniorenzentrum Manching" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2020 hat in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 04.10.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 04.10.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 28.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

Manching, den 29.10.21

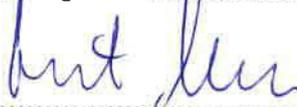


Herbert Nerb, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Manching, den 29.10.21



Herbert Nerb, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.12.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Manching, den 10.12.21





Schleich & Haberl

Immobilien mit Herz und Hirn

**Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm**

**Vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70**

**„Seniorenzentrum Manching“ der
Schleich & Haberl Sozialimmobilien Manching GmbH,
Pfarrkirchen**

**Begründung
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Bürgermeister des Marktes Manching


.....
(H. Nerb) 

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH


.....
(A. Rieder) 

Stand: Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom
Satzungsbeschluss vom

17.12.2020
20.08.2021
28.10.2021

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes	3
1.3	Modifizierungen	3
1.4	Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen	4
2.	Verfahren	4
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	4
2.2	Verfahrensablauf	4
3.	Anlass der Planung	5
3.1	Bedarfsermittlung	5
3.2	Nutzung	5
4.	Lage, Größe, Beschaffenheit	6
4.1	Lage und Größe	6
4.2	Beschaffenheit des Grundstücks:	6
4.3	Einfügung in das Ortsbild	7
5.	Bodenordnende Maßnahmen	7
6.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	8
6.1	Anlass der Planung und Standortwahl	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung	8
6.4	Gestaltung der Baukörper	9
6.5	Grünplanung	9
6.5.1	Öffentliche Grünflächen	9
6.5.2	Private Grünflächen	9
6.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung:	9
7.	Erschließung	10
7.1	Straßen und Wege	10
7.2	Innere Erschließung	10
7.3	Öffentlicher Nahverkehr	10
7.4	Ruhender Verkehr	11
7.5	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	11
7.6	Löschwasserversorgung	12
7.7	Entwässerung/Regenwasserbeseitigung	12
7.8	Energieversorgung	12
7.9	Abfallwirtschaft	12
8.	Altlasten	13
9.	Denkmalpflege / Bodendenkmäler	13
10.	Planungsbindungen	14
10.1	Regionalplanerische Aspekte	14
10.2	Flächennutzungsplan	15
10.3	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	16
10.4	Belange des Marktes Manching	17
10.5	Luftverkehrsrechtliche Vorgaben	17
10.6	Durchführungsvertrag	17
11.	Umweltauswirkungen der Planung	18
11.1	Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB	18
11.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	26
11.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	27

Abbildungen

Abb. 1.	Lageplan des Geltungsbereiches	6
Abb. 2.	Blick entlang Schulstraße nach Norden Westseite (li) – Ostseite (re)	7
Abb. 3.	Bestandsbäume am Parkplatz der bestehenden Seniorenanlage	9
Abb. 4.	derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan (1990)	16
Abb. 5.	Auszug BayernAtlas, Biotope, Schutzgebiete, Quelle: http://www.geoportal.bayern.de , aufgerufen: 10.07.2020	18
Abb. 6.	Photogrammetrie GmbH, München, Bildflug vom 10.08.1998	19
Abb. 7.	Google Earth 2010, aufgerufen: 10.07.2020.....	21
Abb. 8.	Abb: Blick auf Flurnummer 120 nach Osten (Fichtenreihe auf Nachbargrundstück im Hintergrund)	21
Abb. 9.	Blick auf Baumreihe in der Schulstraße.....	24
Abb. 10.	Auszug BayernAtlas, Bodendenkmäler, Quelle: http://www.geoportal.bayern.de , aufgerufen: 10.07.2020	25

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Die Schleich & Haberl Sozialimmobilien Manching GmbH beabsichtigt im Ortszentrum der Marktgemeinde Manching auf den Flurnummern 87, 120 und 121 (Gemarkung Manching) im Bereich Schulstraße 10-12 eine Sozialimmobilie (Alten- und Pflegeheim sowie Wohnungen und Tiefgarage) zu errichten.

Die Flächen der Flurnummer 87, 120 und 121 bilden das Vertragsgebiet. Der Vorhabensträger wird Eigentümer des Vertragsgebiets. Somit können diese Flächen verbindlich beplant werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan handelt es sich um einen Entwurf, der aus einer vom Vorhabenträger vorgegebenen Gebäudegestaltung für eine Sozialimmobilie entwickelt wurde und die geplanten Nutzungen, Baumassen, die Erschließung und Freiflächengestaltung (Kfz-Abstellflächen und Gartenflächen) berücksichtigt.

1.2 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beruht auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen des zugehörigen Durchführungsvertrages zwischen dem Markt Manching und der Schleich & Haberl Sozialimmobilien Manching GmbH.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind

1. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten und Schnitten (M 1:100)

sowie die vorliegende Begründung mit Darstellung der Umweltprüfung zugeordnet.

Im Rahmen der Planerstellung wurden ergänzend erarbeitet:

- Entwässerungskonzept
- Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung
- Freiflächengestaltungsplan

1.3 Modifizierungen

Ergänzungen und Modifizierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind – soweit die Grundzüge der Planung nicht verlassen werden – aus Sicht der Vorhabenträgerin möglich, weil sich das Planungsgebiet in einer Hand befindet und Ergänzungen und Modifizierungen keine Eigentumsfragen aufwerfen.

Geringfügige Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und sich im Rahmen der baurechtlichen Festsetzungen bewegen, sind möglich.

1.4 Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen

Das mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beauftragte Büro ist auf dem Deckblatt der Begründung aufgeführt.

Mit den einzelnen Fachplanungen wurden zwischenzeitlich folgende Büros beauftragt bzw. sind dafür folgende Unternehmen/Stellen zuständig:

Vorhabenplanung Architektur	dmp.planung GmbH Lindhofstraße 1 84307 Eggenfleden
Freiflächengestaltungsplanung	BÜTTNER + KLAUS Landschaftsarchitekten PartGmbH Eschenstrasse 9 84184 Untergolding
Geotechnischer Bericht:	EFUTEK GmbH – Experten für Umwelttechnik Kapellenstraße 8 85411 Hohenkammer
Vermessung:	Vermessungsbüro Wimmer Augustinerring 9 85229 Bad Indersdorf

2. Verfahren

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Da der Planumgriff innerhalb des im Zusammenhang bereits bebauten Ortskern des Marktes Manching liegt, baulich bereits genutzte Flächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen (Wiedernutzbarmachung = Konversion) und keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Ziffer 11), kann der Bebauungsplan entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei sind zwar in einer überschlägigen Prüfung die möglichen Auswirkungen der Planung und die betroffenen erheblichen Umweltbelange zu ermitteln, von einer umfangreichen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann jedoch abgesehen werden.

Ebenso muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sondern kann - soweit die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird - trotz vorhandener Abweichungen von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, aufgestellt werden, ohne den Flächennutzungsplan zu ändern. In diesem Fall wird der Flächennutzungsplan mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

2.2 Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat Manching wurde in der Sitzung vom 28.05.2020 von der Vorhabenträgerin über das geplante Vorhaben in der Ortsmitte des Marktes Manching unterrichtet.

Von der Schleich & Haberl Sozialimmobilien Manching GmbH wurde dazu ein erster Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgelegt. Der Vorhabenträger hat auf dieser Grundlage beim Markt Manching mit Schreiben vom 20.05.2020 den Antrag zur

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 12 BauGB ohne gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gestellt.

Der Marktgemeinderat Manching hat auf der Grundlage der Vorhabenplanung vom 11.05.2020 am 28.05.2020 einstimmig den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70 „Seniorenzentrum Manching“ gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.01.2021 bis 15.02.2021 durchgeführt.

Der Marktgemeinderat Manching hat am 29.04.2021 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Billigungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 70 „Seniorenzentrum Manching“ gefasst. In der Planfassung vom 20.08.2021 sind die Anpassungen entsprechend der Abwägung hergestellt.

Die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 06.09.2021 bis 04.10.2021 durchgeführt.

3. Anlass der Planung

3.1 Bedarfsermittlung

Für die Berechnung des Bedarfs eines potenziellen Standortes für ein Alten- und Pflegeheim werden sowohl statistische Daten als auch regionale Besonderheiten miteinander verknüpft. Grundlage der Betrachtung bildet die Bedarfs- und Konkurrenzsituation vor Ort, im Einzugsgebiet und im Landkreis.

Im Gebiet des Marktes Manching befindet sich derzeit direkt gegenüber dem Vorhabenstandort in der Schulstraße 21 das vom Paritätischen Wohlfahrtsverband Bayern geführte „Haus an der Paar“ (vormals: Seniorenanlage Manching - SAM) in dem Langzeitpflege, Kurzzeitpflege und betreutes Wohnen angeboten werden. Beim gegenständlichen Vorhaben der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Ersatzneubau dieses bestehenden Pflegeheimes, da nach Vollendung des neuen Vorhabens die vollstationäre Pflege dort aufgegeben wird und nach Sanierung und Umbau der bestehenden Gebäude, dort künftig nur noch betreutes Wohnen und eine Teileinrichtung für Tagespflege angeboten werden.

In der Konkurrenz Betrachtung zur Deckung des ermittelten Bedarfes wurde somit keine bereits bestehende Einrichtung im Ort Manching berücksichtigt. Auf Grund der guten Versorgung in den Nachbargemeinden können keine weiteren Standorte als Einzugsgebiet berücksichtigt werden. Demnach orientieren sich insgesamt ca. 11.500 Einwohner im Falle der Pflegebedürftigkeit nach Manching. Unter Berücksichtigung aller Kriterien ergibt sich für Manching ein Gesamtbedarf von ca. 83 Pflegeplätzen. Eine dauerhaft bestehende Warteliste für die Plätze in der bestehenden Seniorenanlage Manching („Haus an der Paar“) belegt zudem Notwendigkeit der Bereitstellung von Pflegeplätzen in der Langzeit-, Kurzzeit- und Tagespflege sowie barrierefreies Wohnen im Alter.

3.2 Nutzung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird ein Alten- und Pflegeheim und 18 barrierefreien Wohnungen ermöglicht. Zudem werden innerhalb des Gebäudes Räumlichkeiten für pflegenaher Dienstleistungen zugelassen (z. B. Frisör, Fußpflege, Kiosk, Café).

Oberirdisch werden 15 und unterirdisch 50 Stellplätze errichtet. Dabei werden 30 unterirdische Stellplätze von der Marktgemeinde Manching erworben. Für den Betrieb des Pflegeheims (Bewohner und Besucher), die barrierefreien Wohnungen und Mitarbeiterwohnungen werden 35 Stellplätze bereitgestellt:

- 20 Tiefgaragenplätze und 8 oberirdische Stellplätze werden dabei den Wohnungseigentümern/-mietern zu Verfügung gestellt
- 7 oberirdische Stellplätze (2 davon im Straßenraum der Schulstraße) werden dabei dem Pflegeheim zu Verfügung gestellt.

4. Lage, Größe, Beschaffenheit

4.1 Lage und Größe

Die Vorhabengrundstücke in der Schulstraße liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Manching und liegen ca. 100 m nördlich des Rathauses Manching und der katholischen Pfarrkirche St. Peter mit umgebenden Pfarrgarten. Die Grundstücke sind über die Schulstraße direkt erschlossen, die in diesem Bereich verkehrsberuhigt, mit mittigem Brunnenstandort ausgebaut ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.523 m² (Flurstücke 87, 120 und 121).

4.2 Beschaffenheit des Grundstücks:

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von 364 m ü NN und kann als eben beschrieben werden. Ca. 50 m westlich fließt die Paar Richtung Norden. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 361 m, kann jedoch bei Hochwasser auch höher liegen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Überschwemmungsflächen der Paar.

Die Flurnummer 120 wird im westlichen Bereich als Schotterparkplatz und die östliche Hälfte als Grünlandfläche genutzt. Flurnummer 121 ist mit einem Wohngebäude und einem gewerblichen Nebengebäude bebaut. Auf Flurnummer 87 ist ein asphaltierter Parkplatz für die nördlich angrenzende Seniorenanlage Manching.



Abb. 1. Lageplan des Geltungsbereiches

4.3 Einfügung in das Ortsbild

Die vorhandene Bebauung entlang der Schulstraße ist durch engstehende Gebäude, die zum Teil als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück und zum Gehweg errichtet sind, als klassische Dorfstraße wahrzunehmen. Die Bebauung besteht von Süden her durchgängig aus 2-geschossigen Wohngebäuden sowie vereinzelt großen Baukörpern der landwirtschaftlichen Nebengebäude, soweit die Hofstellen noch ausgebildet sind. Viele Gebäude sind mit herausgehobenem Keller und/oder Kniestock im ausgebauten Dachgeschoss ausgebildet, so dass das Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Schulstraße von teilweise großen Baumassen geprägt ist. Entsprechend der vorhandenen Geländevermessung erreichen die direkt südlich an den Vorhabenstandort angrenzenden Gebäude Firsthöhen von 10,7 m (Flurnummer 119 an der Schulstraße) und 11,7 m (Flurnummer 118). Das Bestandsgebäude auf Flurnummer 121, welches abgerissen wird, hat eine Firsthöhe von 9,7 m, jeweils über Fahrbahnrand der Schulstraße.



Abb. 2. Blick entlang Schulstraße nach Norden Westseite (li) – Ostseite (re)

Am nördlichen Knick der Schulstraße liegt die bestehende Seniorenanlage (2-geschossig mit Satteldach), westlich davon schließt Wohnbebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern (z. T. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, z. T. eingeschossig mit Dachgeschoss) an. Insgesamt ist eine gemischte Bebauung vorhanden, in der nach Süden hin auch gewerbliche Einheiten (Fotograf, Bestattungsinstitut) vorhanden sind. Das Südende der Schulstraße bilden die großen Kubaturen des dreigeschossigen Rathauses und der katholischen Pfarrkirche, die das Ortsbild bestimmen.

Mit dem geplanten Vorhaben kann die teilweise vorhandene Lücke der Bebauung entlang der Schulstraße wieder geschlossen werden, so dass wieder ein baulich gefasster Straßenraum entsteht.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die von Bauleitplanung betroffenen Flurnummern 87, 120 und 121 werden von der Vorhabenträgerin erworben.

Am Südrand der Flurnummer 120 liegt ein Grunddienstbarkeit zugunsten der Flurnummer 119. Hier wird die Abstandsfläche der Wohngebäude, Pfarrer-Frey-Straße $1\frac{1}{2}$ und $1\frac{1}{3}$ übernommen.

6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

6.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Die bestehende Seniorenanlage Manching „Haus an der Paar“ kann den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen nicht decken. Deshalb wird auf der Vorhabenfläche ein größerer Ersatzneubau in direkter Umgebung der bestehenden Einrichtung errichtet. Der räumliche Zusammenhang zwischen der bestehenden und der neu zu errichtenden Anlage sowie die Flächenverfügbarkeit der Vorhabengrundstücke sprechen für diesen Standort. Weiterhin ist für die Bewohner die zentrale Lage im Ortskern von Manching von Vorteil, da die bestehende Infrastruktur (ÖPNV-Anbindung, direkte Nähe zum Rathaus und der kath. Pfarrkirche, Einkaufsmöglichkeiten etc.) durch die Bewohner und Besucher genutzt werden kann. Im Ortskern selbst sind keine weiteren Grundstücke die diese Vorteile ebenfalls in sich bündeln verfügbar. Ein Neubau außerhalb des Ortskernes bietet in der alternativen Standortprüfung die genannten Vorteile ebenfalls nicht.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Bau des Altenpflegeheims mit angegliederten barrierefreien Wohnungen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Es werden Pflegeplätze innerhalb des Alten- und Pflegeheimes sowie 18 Wohnungen hergestellt. Zudem werden innerhalb des Gebäudes Räumlichkeiten für pflegenaher Dienstleistungen zugelassen (z. B. Frisör, Fußpflege, Kiosk, Café).

Da ein Großteil der Stellplätze unterirdisch errichtet wird, wird der Bau einer Tiefgarage planungsrechtlich festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenze wird mit 3 m Abstand zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Stellplätze sowie Lichtschächte zur Entlüftung der Tiefgarage dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Damit wird die nach § 17 BauNVO für Dorfgebiete festgelegte Obergrenze von 0,6 nicht erreicht, obwohl der Standort im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 60 vom Hundert überschritten werden, zugelassen. Diese Überschreitung ist notwendig, um trotz der verminderten GRZ die notwendigen Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück unterzubringen.

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,2 beschränkt. Damit wird die nach § 17 BauNVO für Dorfgebiete festgelegte Obergrenze von 1,2 ausgeschöpft, um eine möglichst wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke in der Innenentwicklung zu erreichen.

Für das Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise nur mit einer Wandlänge von bis zu 70 m.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf drei festgesetzt, um die zulässige Geschossflächenzahl erreichen zu können. Für das Gebäude wird ein Sattel-/Walmdach festgesetzt. Für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten wird zusätzlich das Flachdach zugelassen. Die Firsthöhe wird mit maximal 376,00 m ü. NN festgesetzt. Notwendige Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Die Dachneigung wird auf max. 15 ° festgesetzt.

Das Seniorenzentrum stellt einen Sonderkörper innerhalb der geschlossenen Bebauung im Ortszentrum von Manching dar. Die umgebende Bebauung ist größtenteils zweigeschossig ausgeführt, jedoch mit zum Teil herausgehobenem Keller und steileren Satteldächern als beim

geplanten Vorhaben. Somit ist der neu einzufügende Baukörper zwar ein Geschoss höher als die umgebenden Bauten, wirkt jedoch aufgrund des flacheren Satteldaches (Pflegeheim) bzw. Flachdaches (Wohnungen) nicht massiver als die vorhandene Bebauung.

6.4 Gestaltung der Baukörper

Die konkrete Gestaltung der Baukörper wurde vom Architekturbüro dmp.planung GmbH in Zusammenarbeit mit der Vorhabenträgerin erarbeitet und ist in Ansichten im Vorhabenplan als Teil des Durchführungsvertrages dargestellt.

Dabei wurde auf eine orthogonale Fassadengliederung durch die notwendigen Fensteröffnungen und eine dezente Farbgebung der Fassaden geachtet. Durch das flachgeneigte Walmdach des Gebäudes wird eine Überhöhung der Baukörper im Ortsbild vermieden.

6.5 Grünplanung

6.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen keine öffentlichen Grünflächen.

6.5.2 Private Grünflächen

Der herzustellen Freiraum für das Seniorenzentrum wird nicht näher festgesetzt, sondern ist im detaillierten Freiflächengestaltungsplan als Teil des Vorhabenplanes dargestellt.

Die im Zuge der Vorhabenplanung verlorengehenden, besonders prägenden Einzelbäume (4 Feldahorne am Parkplatz auf Flurnummer 87, Solitärlinde auf Flurnummer 120) sind durch Neupflanzungen im Freiraum der Einrichtung zu ersetzen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgeschlagenen Standorte sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu konkretisieren.



Abb. 3. Bestandsbäume am Parkplatz der bestehenden Seniorenanlage

6.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Für den Bau des Seniorenzentrums Manching müssen ein Wohnhaus und ein Nebengebäude, welches als Betriebsgebäude eines Gewerbebetriebs dient, abgebrochen werden. Zusätzlich werden zuvor versiegelte bzw. mit Schotterdeckschicht befestigte Parkplatzflächen in das Vorhaben miteinbezogen. Weiterhin werden die bestehende Gartenfläche mit Gehölzpflanzung auf Flurnummer 121 sowie die Grünlandfläche mit Solitärbaum (Linde) auf Flurnummer 120 für das Vorhaben in Anspruch genommen.

Zur Errichtung der neuen Gebäude gehen somit die bisherigen Nutzungen der betroffenen Flächen verloren. Dabei wird ein Teil der Flurnummer 120, die bisher unbebaut und im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, ebenfalls bebaut. Der Flächennutzungsplan wird daher im Nachgang berichtigt.

Mit dem Neubau entsteht ein städtebaulicher Lückenschluss in dem im Zusammenhang bebauten Ortskern von Manching, wobei die damit verbundene Bereitstellung von Alten- und Pflegeheimplätzen positiv zu bewerten ist. Mit den neuen Baukörpern entsteht eine lokale Änderung des gewohnten Ortsbildes, wobei die bauliche Fassung der Schulstraße entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand fortgeführt bzw. wiederhergestellt wird.

Da im näheren Umfeld zum Vorhabenstandorte noch großflächige Grundstücke mit landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden sind, deren Gebäude U-förmig zueinander stehen, kann der ebenfalls U-förmig geplante Baukörper, der zur Einhaltung der Abstandsflächen entlang dem Gehwegrand der Schulstrasse leicht zurückversetzt zu errichten ist, in das Ortsbild eingebunden werden.

Mit Errichtung des Alten- und Pflegeheimes sowie der zusätzlichen Wohnungen entsteht ein erhöhter Kfz-Verkehr für Mitarbeiter und Besucher des Sozialzentrums, der jedoch über das bestehende Ausbauprofil der Schulstraße abgewickelt werden kann. Die damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung wird keine nennenswerten Auswirkungen mit sich bringen, da mit der Einrichtung kein erhöhter Dauer- oder Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge und Lieferverkehr findet von Westen her über die Schulstraße statt. Die Anlieferung, 5 oberirdische Stellplätze sowie die Erreichbarkeit der 50 unterirdischen Stellplätze wird über die südliche Zufahrt und die dortige Tiefgaragenabfahrt abgewickelt. Insgesamt 8 oberirdische Stellplätze werden im nördlichen Bereich des Vorhabens bereitgestellt.

Um die Zufahrt zur Tiefgarage zu ermöglichen, wird die Umgestaltung des Straßenraumes der Schulstraße außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 „Seniorenzentrum Manching“ vorgenommen.

7.2 Innere Erschließung

Das Pflegeheim und das Wohngebäude sind durch zwei getrennte Zugänge über die Schulstraße für Fußgänger erschlossen. Diese liegen jeweils im Norden der Gebäude. Im östlichen Bereich liegt der Zugang zu den Wohnungen und mittig angeordnet liegt der Zugang zum Altenpflegeheim.

Die Zufahrt für Anlieferung und Tiefgarage liegt im Westen des Vorhabengrundstücks. Die Anlieferung liegt im Südwesten des Gebäudes. Über einen Aufzug können hier alle Stockwerke des Gebäudes bedient werden. Von der Tiefgarage aus sind die restlichen Stockwerke über Treppenaufgänge und Aufzüge erreichbar.

7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet gut zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle der INVG (Linie 16) befindet sich im Ortszentrum von Manching (Haltestelle Zentrum) in ca. 300 m Entfernung. Die Linie wird tagsüber größtenteils im Halbstundentakt bedient und bindet Manching an den Hauptbahnhof und den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Ingolstadt an.

7.4 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze werden nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung (Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 12.04.2018) des Marktes Manching berechnet. Für das Altenpflegeheim ist demnach folgende Berechnung anzuwenden:

- *Altenheime, Lang- und Kurzzeitpflegeheime sowie Tagespflegeeinrichtungen:
1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze
Hiervon in Vomhundertsätzen für Besucher: 50*

Im Altenpflegeheim werden mindestens 80, höchstens jedoch 84 Plätze bereitgestellt, woraus somit 7 Stellplätze resultieren.

- Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen
 - *Pro Wohneinheit mit einer Größe bis zu 50,00 qm Wohnfläche:
1 Stellplatz oder Garage*
 - *Pro Wohneinheit mit einer Größe über 50,00 qm Wohnfläche:
2 Stellplätze oder Garagen*

Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden ab 5 neu entstehenden Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück ist je 5 Wohneinheiten ein zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten; hierbei ist nach § 2 Nr. 10 dieser Satzung zu runden.

Im barrierefreien Wohnen werden 12 Wohnungen mit bis zu 50,00 m² und 6 Wohnungen über 50,00 m² errichtet. Somit werden für das Wohnen 24 Stellplätze benötigt und zusätzlich 4 Besucherstellplätze.

Bei mehr als 5 Wohneinheiten muss mindestens ¼ der vorgeschriebenen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden; falls Besucherstellplätze gem. § 2 Nr. 5 notwendig sind, ist deren Zahl ebenfalls maßgeblich. Dies gilt auch für Stellplätze nach § 2 Nr. 3a. Es ist immer auf volle Stellplatzzahlen aufzurunden (keine Abrundung).

Somit müssen von den 28 Stellplätzen für das Wohnen und die Besucherstellplätze 7 Stellplätze oberirdisch errichtet werden.

Insgesamt sind für das Altenpflegeheim und Wohnen inkl. Besucher 35 Stellplätze vorzusehen.

Im Grundstückskaufvertrag mit der Marktgemeinde Manching wurde vertraglich geregelt, dass 30 Tiefgaragenstellplätze für die Nutzung durch den Markt Manching hergestellt werden. Somit sind insgesamt 65 für das Vorhaben herzustellen und dabei 7 Stellplätze oberirdisch zu errichten.

Auf Flurnummer 87 werden 8 Stellplätze hergestellt. Auf Flurnummer 120 befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Zufahrt zu weiteren 5 oberirdischen Stellplätzen. In der Tiefgarage werden insgesamt 50 Stellplätze nachgewiesen. Die restlichen 2 Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum der Schulstraße nachgewiesen. Diese werden vom Markt Manching abgelöst.

Die Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dieser Berechnung dargestellt.

Die Stellplatzsatzung kann beim Markt Manching eingesehen werden.

7.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Trink- und Abwasserleitungen liegen in der Schulstraße und sind geeignet die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser zu übernehmen.

Das Schmutzwasser wird in die nördlich des Vorhabens gelegene Kläranlage des Marktes Manching geleitet.

Das derzeit gültige Wasserrecht des Marktes Manching läuft zum 31.12.2021 aus. Es ist ein Ingenieurbüro beauftragt, einen neuen Wasserrechtsantrag zu erstellen und genehmigen zu lassen. Da es dabei aus Kapazitätsgründen zu Verzögerungen kommt, wird momentan vom gemeindlichen Sachgebiet Wasser/Abwasser ein Antrag auf Verlängerung des bestehenden Wasserrechts auf 2 Jahre erstellt.

7.6 Löschwasserversorgung

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Unterflurhydranten und nördlich ein weiterer Oberflurhydrant. Zudem liegt die Paar als Fließgewässer I. Ordnung in einer Entfernung von ca. 50 m. Die Löschwasserversorgung ist demnach gesichert.

7.7 Entwässerung/Regenwasserbeseitigung

Die geplante Seniorenwohnanlage soll im Trennsystem entwässert werden.

Das sanitäre Abwasser wird über eine Hausanschlussleitung an die öffentliche Kanalisation der Marktgemeinde Manching in der Schulstraße angeschlossen. In ca. 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze wird innerhalb des Baugrundstücks ein Revisionsschacht DN 1000 aus Betonfertigteilen errichtet.

Das Regenwasser der Dachflächen wird, soweit möglich, in mehreren Versickerungsmulden innerhalb der Grünflächen um den Gebäudekomplex dezentral versickert (ca. 1.200 m²). Aufgrund der bindigen Schichten oberhalb des Grundwasserspiegels wird hierzu ein Bodenaustausch vorgenommen. Dachbereiche deren Fallrohre über der Tiefgarage positioniert sind, werden in eine Sickerrigole unterhalb des Parkplatzes entwässert (ca. 970 m²).

Der Anfahrtsbereich der Anlieferung entwässert über die Straßenschultern in die angrenzenden Rasengitterflächen, die teilweise als PKW-Stellplätze dienen. Die Parkplatzfläche erhält eine einseitige Neigung und entwässert in eine Sickermulde westlich des Parkplatzes (ca. 445 m²). Ebenso wird das Regenwasser aus dem Rampenbereich in diese Mulde eingeleitet. Diese Versickerungsmulde erhält einen Notüberlauf an die Sickerrigole unterhalb des Parkplatzes.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswässern befindet sich das Planungsobjekt in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV). Es erfolgt somit lediglich eine wasserrechtliche Anzeige. Die Vorgehensweise wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorbesprochen. Die Dacheindeckung erfolgt mit pulverbeschichteten Aluminiumblechen.

Die internen Fußwege werden auf ungebundenen Tragschichten verlegt, bzw. entwässern über die Seitenränder in die Grünflächen.

Alle Zugänge und Zufahrten zum Grundstück sind mit Entwässerungsrinnen ausgestattet, welche einen Austritt von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ausschließen.

7.8 Energieversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Gas und kann die Versorgung erfolgt über die in der Schulstraße verlaufende Gasleitung. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die bestehende Leitung in der Schulstraße.

Bezüglich möglicher Pflanzmaßnahmen im Bereich der Leitungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

7.9 Abfallwirtschaft

An der Zufahrt zur Tiefgarage/Anlieferung liegt eine Müllsammelstelle, die der zentralen Entsorgung/Abholung von Müll dient.

Der über den Hausmüll hinaus gewerblich anfallende Müll ist vom Vorhabenträger privat zu entsorgen. Die anfallenden Restmüllmengen werden vom Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen

a. d. Ilm (AWP) von der öffentlichen Straße her aufgenommen. Die Abstellfläche ist im Vorhabenplan dargestellt.

8. Altlasten

Entsprechend dem Geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung (EFUTECH GmbH, Hohenkammer vom 30.06.2020) liegt für Flurnummer 120 aus einer ehemaligen Nutzung ein Altlastenverdacht (Ölschaden im Bereich von Auffüllungen mit Kies und Ziegelbruch) vor: *Bedingt durch das Antreffen einer begrenzten Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Grundwasserschwankungsbereich um den Ansatzpunkt MAS-5 liegt eine Gefährdung von Schutzgütern im Sinne des BBodSchG vor! Die kontaminierten Bodenschichten sind baldmöglichst auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. ... Für Auffüllungen sind die entsprechenden abfallwirtschaftlichen Verbringungsverfahren zu beachten und nach dem Aushub entsprechende Untersuchungen zur Deklaration erforderlich. Der humose Oberboden muss in seiner Funktion erhalten bleiben (Mutterbodenschutz), sofern er frei von anthropogenen Beimengungen ist.*

Weitere Untersuchungen bezüglich einer Kampfmittelerfassung wurden im Vorhabengebiet nicht durchgeführt, da für den Ortsbereich von Manching keine Kampfmittelbelastung bekannt ist.

9. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Der Raum um Manching östlich der Paar gilt archäologisch als europaweit bedeutend. Das keltische Oppidum erstreckt sich, von der Paar ausgehend, mittig des Ortskerns von Manching fast kreisrund nach Osten mit einem Durchmesser von etwa 2,3 km. Damit liegt das Vorhabengebiet flächig innerhalb des Bodendenkmales:

D-1-7235-0123 Oppidum der späten Latènezeit

Aufgrund der schon baulich genutzten Fläche ist mit weiterem Auffinden von Bodendenkmälern auf Flurnummer 87, 121 sowie dem Westteil der Flurnummer 120 zwar nicht zu rechnen, aufgrund der hohen Bedeutung des Bodendenkmales ist jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG erforderlich. Im Ostteil der Flurnummer 120 ist bislang keine Bebauung dokumentiert, so dass hier ggf. mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

Außerdem befindet sich ca. 150 m südlich des Vorhabenstandortes folgendes Baudenkmal:

- D-1-86-137-1 Kath. Pfarrkirche St. Peter (Chorturmkirche)

Eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Vorhabenstandort und der denkmalgeschützten Kirche St. Peter ist aufgrund der dazwischen liegenden Bestandsbebauung und dem leicht nach Westen aufgebogenen Verlauf der Schulstraße nicht gegeben. Die derzeit vorhandene Baulücke auf Flurnummer bietet derzeit einen Blick auf den Kirchturm (vgl. Abb. 4); dieser Bereich war ursprünglich jedoch auch zugebaut (vgl. Abb. 7). Die punktuell mögliche Sicht auf den obersten Teil des Kirchturmes bleibt auch mit Realisierung des Vorhabens bestehen.



Abb. 4. Blick entlang Schulstraße zur Kirche St. Peter

10. Planungsbindungen

10.1 Landesentwicklungsprogramm

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In alle Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

2. Raumstruktur

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

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

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

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 Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Diese Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden mit der Umsetzung des Seniorenzentrums Manching am Standort in der Schulstraße unterstützt.

10.2 Regionalplanerische Aspekte

Manching ist laut Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) ein Unterzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes von Ingolstadt. Nach Südosten, ausgehend von Ingolstadt, liegt Manching auf der als bedeutsam eingestufteten Entwicklungsachse in Richtung Landshut.

Für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorhabens formuliert der Regionalplan in den fachlichen Festlegungen für das Siedlungswesen sowie Kultur und Sozialwesen folgende Ziele und Grundsätze:

B III Siedlungswesen

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

B VI Kultur und Sozialwesen

4.1 (G) (...) Es ist anzustreben, eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe trotz disperser Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

10.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1990) sind auf den Flächen des Vorhabengebietes verschiedene Bodennutzungen dargestellt:

Während Flurnummer 87, 121 und der westliche Teil der Flurnummer 120 als gemischte Baufläche mit den zum damaligen Zeitpunkt noch vorhandenen Gebäuden dargestellt sind, ist die östliche Hälfte der Flurnummer 120 als innerörtliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.



Abb. 5. derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan (1990)

Da der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 70 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im Beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, muss er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sondern kann - soweit die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird - trotz vorhandener Abweichungen von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, aufgestellt werden, ohne den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge einer Berichtigung angepasst. Dazu wird das Vorhabengebiet als Gemeinbedarfsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Seniorenanlage)“ dargestellt.

10.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Im Ergebnis – Leitbild des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden die Oberziele der gesamtörtlichen Entwicklung definiert. Dabei wird als Oberziel b) genannt:

b) ... dem Bedarf entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Es ist für Manching wichtig, Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommensschichten zur Verfügung zu stellen. Hierbei sollte stets der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Anwendung finden. Gerade vor dem Hintergrund des Klima- und Ressourcenschutzes sowie der Alterung der Wohnbevölkerung ist dieser Aspekt von besonderer Wichtigkeit. Das bestehende Potenzial der Nachverdichtung auf bisher unbebauten Flächen sollte genutzt werden. Hierzu zählt sowohl der Neubau auf bisher unbebauten, aber im FNP bereits für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen, als auch die Nachverdichtung auf großen, bisher nur mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücken. (...)

Bedarfsgerechter Wohnraum (im Sinne des Oberziels b)

Beim Neu-/Umbau von Wohnungen ist aufgrund der veränderten Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur darauf zu achten, dass sich der Bedarf entsprechend verändert hat. Der Wohnstandort Manching sollte weiterentwickelt werden und ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum für Senioren, Menschen mit geringem Einkommen oder Familien bereitstellen.

Maßnahmen

- Initiierung von Pilotprojekten (z.B. nachhaltiger Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen) durch den Markt Manching,
- Offensive des Haus-/Wohnungstauschs: Ältere Leute ziehen in neue altersgerechte Wohnprojekte (z.B. Seniorenwohnanlage) und machen Immobilien für jüngere Haushalte frei.

Verbesserung des Wohnangebotes für Senioren (im Sinne des Oberziels b).

Viele Familien sind während ihrer Familiengründungsphase in eine familientaugliche Immobilie gezogen. Diese ist dann im Alter, wenn die Kinder das Haus verlassen haben, häufig zu groß, kann nicht mehr wie früher gepflegt werden und ist meist nicht barrierefrei. Kleinere und/ oder barrierefreie Wohnungen in der gewohnten Umgebung, als Miet- oder Eigentumswohnung, sind die entsprechende Antwort auf den sich ändernden Bedarf.

Maßnahmen:

- Bau seniorengerechter barrierefreier Wohnungen, möglichst zentral in Manching gelegen,
- Initiierung/Unterstützen von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens: alters-/generationenübergreifend, Alleinerziehende/ Senioren, integrativ etc.,
- Schaffen von Wohnungen im betreuten Wohnen,
- Schaffen von Pflegeplätzen, Anpassen des Angebotes an Pflegeplätzen,
- Kombinieren von Wohnmöglichkeiten von Senioren mit Pflegeangeboten,
- Aufrechterhalten der guten medizinischen Versorgung und der Erreichbarkeit der Gesundheitseinrichtungen.

Somit entspricht die Ausweitung des Wohn- und Pflegeangebotes für Senioren im Ortskern von Manching den Zielsetzungen des ISEK.

10.5 Belange des Marktes Manching

Da bisher auf Flurnummer 120 ein Schotterparkplatz des Marktes Manching, der auch für Mitarbeiter des Rathauses nutzbar ist, existiert, wird im vorliegenden Bebauungsplan Ersatz hierfür geschaffen. Im Grundstückskaufvertrag wurde geregelt, dass 30 Stellplätze in der Tiefgarage für den Markt Manching vorzusehen sind. Dafür ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Manching im Bebauungsplan eingetragen.

10.6 Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Ingolstadt/Manching sind die Vorgaben des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 2 LuftVG (Bauschutzbereich) zu berücksichtigen. Demnach ist bei Einsatz eines Baukrans für die Errichtung von Gebäuden/Anlagen gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

10.7 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger „Schleich & Haberl Sozialimmobilien Manching GmbH“ mit Sitz in 84347 Pfarrkirchen und dem Markt Manching wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan geschlossen, in dem die Durchführungspflicht und Ausführung des geplanten Vorhabens geregelt ist.

11. Umweltauswirkungen der Planung

11.1 Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nachfolgend sind die Umweltwirkungen des Vorhabens zusammenfassend dargestellt um auszuschließen, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen.

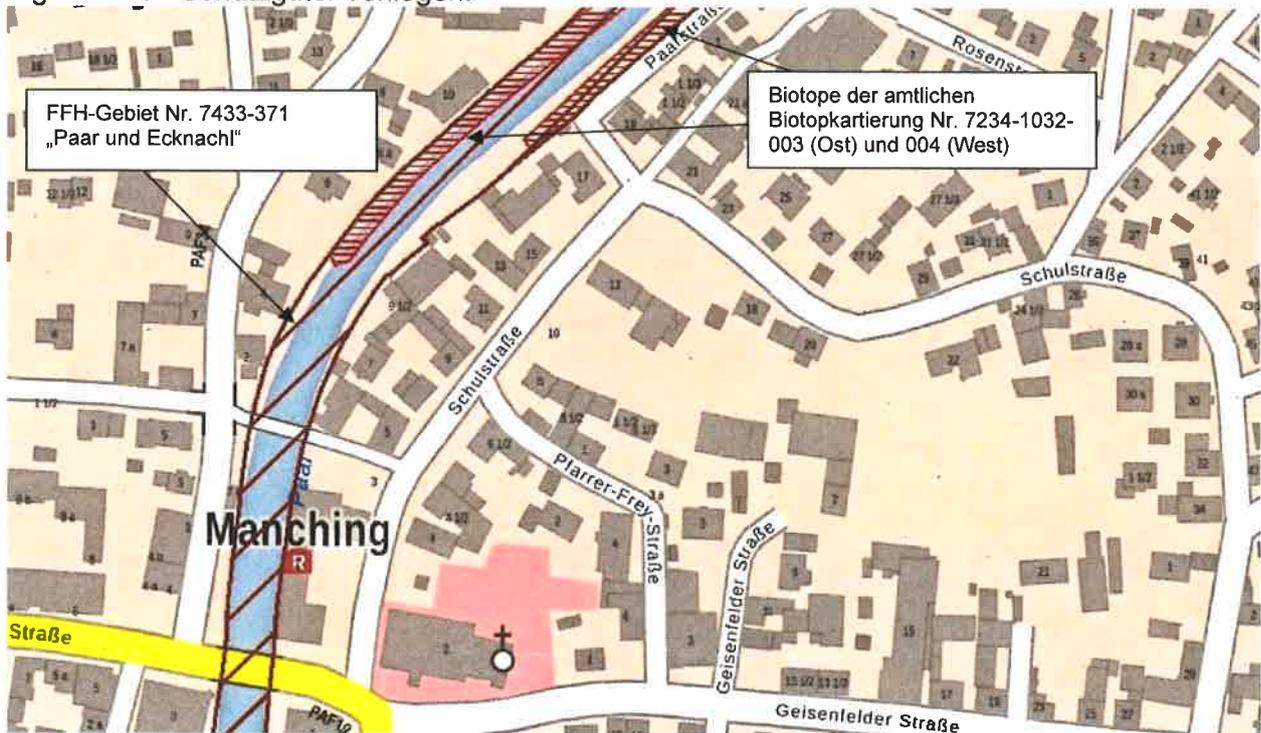


Abb. 6. Auszug BayernAtlas, Biotope, Schutzgebiete, Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de>,
aufgerufen: 10.07.2020

Bestandsbeschreibung

Die Vorhabengrundstücke in der Schulstraße liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Manching und liegen ca. 100 m nördlich des Rathauses Manching und der katholischen Pfarrkirche St. Peter mit umgebenden Pfarrgarten. Die Grundstücke sind über die Schulstraße direkt erschlossen, die in diesem Bereich verkehrsberuhigt, mit mittigem Brunnenstandort ausgebaut ist.

Flurnummer 120 bildet den Südrand der Vorhabengrundstücke und ist derzeit in der westlichen Hälfte als Schotterparkplatz genutzt. Die ursprüngliche Bebauung des Grundstückes ist abgebrochen. Die östliche Hälfte des Grundstückes war auch in früheren Jahren unbebaut und wird als Grünlandfläche genutzt. In der Grünlandfläche stockt ein prägender Lindenbaum, der aus einem in früheren Jahren dichteren Gehölzbestand des Grundstückes verbleiben ist. Aus der früheren Gartennutzung sind im nordöstlichen Grundstücksteil noch durchgewachsene Gartengehölze vorhanden (Thujen, Hasel, Holunder). An der Grundstücksgrenze stockt auf dem östlichen Nachbargrundstück eine Fichtenreihe, die einen weiteren Blick nach Osten verhindert.

Flurnummer 121 (Hausnummer 12) bildet die mittlere Fläche der Vorhabengrundstücke und ist mit einem Wohnhaus und einem gewerblich genutzten Nebengebäude bebaut. Neben einem schmalen Vorgarten zur Schulstraße hin, bildet ein kleiner Gartenbereich mit verwildertem Gehölzbestand (Silberweide, Hasel, Rosen, Liguster) den Ostrand des Grundstückes.

Auf der nördlichen Vorhabenfläche Flurnummer 87 befindet sich ein flächig asphaltierter Parkplatz gegenüber der bestehenden Seniorenanlage „Haus an der Paar“ des Paritätischen

Wohlfahrtsverbandes Bayern (vormals Seniorenanlage Manching - SAM), der mit Rasenflächen und einzelnen Gehölzen (Feldahorn, Forsythie) zur abknickenden Schulstraße hin abgegrenzt ist.

Die Vorhabengrundstücke sind eingebettet in die die Bebauung entlang der Schulstraße und Pfarrer-Frey-Straße, die vornehmlich aus Wohngebäuden sowie landwirtschaftlichen Hofstellen gebildet wird. Im Norden gegenüber Flurnummer 87 liegt die am 01. März 2000 in Betrieb genommene Seniorenanlage Manching (SAM – aktuell „Haus an der Paar“).

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die vorhandene Bebauung entlang der Schulstraße ist durch engstehende Gebäude, die zum Teil als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück und zum Gehweg errichtet sind, als klassische Dorfstraße wahrzunehmen. Die Bebauung besteht von Süden her durchgängig aus 2-geschossigen Wohngebäuden sowie vereinzelt großen Baukörpern der landwirtschaftlichen Nebengebäude, soweit die Hofstellen noch ausgebildet sind. Viele Gebäude sind mit herausgehobenem Keller und/oder Kniestock im ausgebauten Dachgeschoss ausgebildet, so dass das Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Schulstraße von teilweise großen Baumassen geprägt ist.

Am nördlichen Knick der Schulstraße liegt die bestehende Seniorenanlage (2-geschossig mit Satteldach), westlich davon schließt Wohnbebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern (z. T. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, z. T. eingeschossig mit Dachgeschoss) an. Insgesamt ist eine gemischte Bebauung vorhanden, in der nach Süden hin auch gewerbliche Einheiten vorhanden sind. Das Südende der Schulstraße bilden die großen Kubaturen des dreigeschossigen Rathauses und der katholischen Pfarrkirche, die das Ortsbild bestimmen.

Mit dem geplanten Vorhaben kann die teilweise vorhandene Lücke der Bebauung entlang der Schulstrasse wieder geschlossen werden, so dass wieder ein baulich gefasster Straßenraum entsteht (vgl. Luftbild 1998).



Abb. 7. Photogrammetrie GmbH, München, Bildflug vom 10.08.1998

Da im näheren Umfeld zum Vorhabenstandorte noch großflächige Grundstücke mit landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden sind, deren Gebäude U-förmig zueinander stehen, kann der ebenfalls U-förmig geplante Baukörper, der zur Einhaltung der Abstandsflächen entlang dem Gehwegrand der Schulstrasse leicht zurückversetzt zu errichten ist, in das Ortsbild eingebunden werden.

Mit Errichtung des Alten- und Pflegeheimes sowie der zusätzlichen Wohnungen entsteht ein erhöhter Kfz-Verkehr für Mitarbeiter und Besucher des Sozialzentrums, der jedoch über das bestehende Ausbauprofil der Schulstraße abgewickelt werden kann. Die damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung wird keine nennenswerten Auswirkungen mit sich bringen, da mit der Einrichtung kein erhöhter Dauer- oder Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist die Einrichtung des Sozialzentrums im Ortskern von Manching in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Seniorenanlage und die damit verbundene Bereitstellung von Alten- und Pflegeheimplätzen besonders positiv hervorzuheben, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Ebenso sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope vorzufinden.

Der Lauf der Paar ist auch auf der gesamten Länge durch den bebauten Ortsbereich von Manching als FFH-Gebiet Nr. 7433-471.01 „Paar und Ecknach“ geschützt. Dabei sind die beidseitigen Ufer der Paar abschnittsweise auch als amtlich kartierte Biotope erfasst. Das Schutzgebiet und die Biotopflächen verlaufen parallel zur Schulstraße und Paarstraße, sind vom Vorhaben jedoch nicht betroffen. Der Lauf der Paar gilt nach dem Regionalplan Ingolstadt Region 10 zudem auch innerörtlich als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes, der durch die bauliche Ergänzung des Ortsbereiches jedoch nicht beeinträchtigt wird.

Der gesamte westliche, zur Schulstraße hin orientierte Teil der Vorhabengrundstücke ist bereits mit baulichen Anlagen (Zufahrten, Parkplätze, Wohn- und Nebengebäude) belegt; randlich vorhandene Grünflächen sind gärtnerisch (Rasen mit Ziersträuchern) gepflegt. Dabei prägen zwei große Feldahorne (Brusthöhen-Stammumfang: 70 cm) am Westrand des Parkplatzes auf Flurnummer 87 den Ostrand der Schulstraße.

Der östliche Teil der Flurnummer 120 ist unbebaut und als artenarme Wiese mit nur sehr geringem Blütenangebot ausgebildet; das Mähgut verbleibt nach der Mahd sichtbar auf der Fläche. Aus einer früheren Wiesen- bzw. Gartennutzung sind am Ostrand des Schotterparkplatzes ein Wiesen-Flockenblumenbestand sowie südlich der benachbarten Flurnummer 86 noch einzelne Restgehölze verblieben (Zwetschgenbaum, Hasel, Holunder, Thuja – mit Hopfen überwuchert). Aus dem 2010 noch vorhandenen dichten Gehölzbestand ist nur noch eine Solitär-Winterlinde am Südrand der Flurnummer 120 verblieben.

Der stattliche und vitale Baum (Brusthöhen-Stammumfang: 165 cm) prägt das Erscheinungsbild der Fläche und zeigt kein Totholz und keine Höhlen oder Rindenrisse. Die Gartenfläche am Ostrand der Flurnummer 121 ist aufgelassen und von Gartengehölzen (Hasel, Rose, Liguster) sukzessiv überwuchert; am Südrand stockt eine vitale Weide (Brusthöhen-Stammumfang: ca. 160 cm). Südlich der Gartenmauer stehen ein Zwetschgenbaum und eine von Waldrebe überwucherte Traubenkirsche.



Abb. 8. Google Earth 2010, aufgerufen: 10.07.2020

Im Ortsbild bestimmend ist neben dem Lindenbaum eine stattliche Fichtenreihe die am Grundstücksrand des östlichen Nachbargrundstückes steht.



Abb. 9. Abb: Blick auf Flurnummer 120 nach Osten (Fichtenreihe auf Nachbargrundstück im Hintergrund)

Die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Kurzliste zum 01.07.2020) weist direkt für den Vorhabenstandort in Flurnummer 87 einen Fundpunkt Nr. 7234-0044 auf. Dabei sind für der Fläche aus Erhebungen der 1970/80er Jahre verschiedene Insektenarten nachgewiesen (div. Wanzen, div. Falter, Blauflügelige Ödlandschrecke). Da diese Funde vor der momentanen Nutzung der Fläche lagen und mit der Herstellung des asphaltierten Parkplatzes verloren gingen, ist dieser Fundpunkt als erloschen einzustufen.

Im Süden und Norden des Marktes Manching (Augraben, Paar und Urfer) sind in der Artenschutzkartierung Fundpunkte des Bibers und verschiedener Fledermausarten erfasst. Der Biber ist vom innerörtlichen Vorhaben nicht betroffen sind, so dass artenschutzrechtliche

Tatbestände bezüglich dieser Art nicht berührt sind. Das mögliche Vorkommen von Fledermäusen ist vor dem Gebäudeabbruch und der Gehölzrodung vor Ort noch zu prüfen; zur Abwehr der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind ggf. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen (vgl. artenschutzrechtliche Beurteilung Ziffer 11.2).

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder wertvolle Lebensräume befinden, und die zu rodenden Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entfernt werden, ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist daher als gering einzustufen.

Schutzgut Boden und Fläche:

Nach der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) liegt das geplante Vorhaben in Ablagerungen im Auenbereich der Paar (holozäne Flusssande). Nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) liegen fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist größtenteils bereits durch die bestehende Parkplatznutzung (Flurnummer 87 = Asphaltparkplatz; Flurnummer 120 = Schotterparkplatz im Westen) und die noch vorhandene Bebauung (Flurnummer 121 = Wohnhaus mit Nebengebäude und versiegeltem Hof) überbaut.

Der Vorhabenträger hat bereits einen „*Geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung*“ (EFUTECH GmbH, Hohenkammer vom 30.06.2020) erstellen lassen. Demnach *stehen auf der gesamten Fläche oberflächennah anthropogen beeinflusste Bodenschichten von 0,3 bis max. 2,4 m unter GOK an, die zur Lastabtragung ungeeignet sind. Die darunter ab ca. 3,5 m unter GOK natürlich anstehenden überwiegend mitteldicht gelagerten Kiese (Flussskies) sind zur Lastabtragung gut geeignet, so dass eine ausreichende Gründungsmöglichkeit der vorgesehenen Bebauung möglich ist.*

Bei den Bodenerkundungen wurde im Randbereich zwischen Flurnummer 120 und 121 ein Altlastenverdacht (deklarerter Ölschaden) festgestellt. *Bedingt durch das Antreffen einer begrenzten Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Grundwasserschwankungsbereich um den Ansatzpunkt MAS-5 liegt eine Gefährdung von Schutzgütern im Sinne des BBodSchG vor! Die kontaminierten Bodenschichten sind baldmöglichst auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. ... Für Auffüllungen sind die entsprechenden abfallwirtschaftlichen Verbringungsverfahren zu beachten und nach Aushub entsprechende Untersuchungen zur Deklaration erforderlich. Der humose Oberboden muss in seiner Funktion erhalten bleiben (Mutterbodenschutz), sofern er frei von anthropogenen Beimengungen ist.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Anmerkungen zu Schichtdicken von unbelastetem Bodenmaterial bei der Freiraumgestaltung des Vorhabens werden in die Hinweise aufgenommen und die Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch im Umweltbericht ergänzt.

Der Hinweis bezüglich nicht bekannter Bodenverunreinigungen wird in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da mit dem Vorhaben somit größtenteils bereits bebaute Flächen wiedergenutzt werden (außer östlichen Teil der Flurnummer 120) und die vorab ermittelten Altlasten beherrschbar erscheinen, ist aufgrund der Konversionsnutzung mit keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Um jedoch eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch/menschliche Gesundheit auszuschließen, ist entsprechend dem Hinweis der Immissionsschutzverwaltung des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB *bei der Verwertung des Aushubmaterials zu gewährleisten, dass in sämtlichen künftig nicht versiegelten Bereichen*

die oberen 35 cm des geplanten neuen Geländeniveaus aus unbelastetem Bodenmaterial bestehen. In Bereichen, in denen ggf. ein Anbau von Nutzpflanzen (z. B. Obst, Gemüse) geplant ist, ist darauf zu achten, dass die oberen 60 cm des geplanten neuen Geländeniveaus aus unbelastetem Bodenmaterial bestehen.

Schutzgut Wasser:

Offene Fließ- und Stillgewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Die Paar verläuft als Gewässer I. Ordnung ca. 50 m westlich der Vorhabenfläche hinter der Bebauung auf der Westseite der Schulstraße. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist dabei nur der Bereich zwischen den Hochufern der Paar. Die in der Bauleitplanung zu beachtenden HQ₁₀₀-Flächen entlang der Paar sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Nord- und Ostränder der Vorhabengrundstücke liegen jedoch im Bereich des HQ_{extrem} (in der Bauleitplanung nicht zu beachten); dabei sind Überflutungstiefen von größer 0-0,5m erwartbar. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt betreibt derzeit den Bau von Hochwasserschutzanlagen im Bereich des Marktes Manching, so dass für das Vorhaben keine Überschwemmungsgefahr besteht.

Im „Geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung“ (EFUTECH GmbH, Hohenkammer vom 30.06.2020) ist bezüglich der festgestellten Grundwasserverhältnisse formuliert: *Anhand der Wasserstandmessungen in dem im Baufeld errichteten Rammpegel liegt der freie Grundwasserspiegel bei ca. 2,75 m unter GOK, was einer Höhe von ca. 361 m ü. NN entspricht. ... Eine Bauwasserhaltung mit Verbaumaßnahmen wird bei der Ausführung nach jetzigem Erkenntnisstand und gleichbleibenden Grundwasserverhältnissen zwingend notwendig werden. Bei extremem Hochwasser ist aufgrund der Nähe zur Paar mit deutlich höheren Grundwasserständen zu rechnen.*

Durch die zusätzliche Bebauung der bisher noch offenen östlichen Hälfte der Flurnummer 120 geht die dort noch mögliche, flächige Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers verloren. Gemäß „Geotechnischen Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung“ (EFUTECH GmbH, Hohenkammer vom 30.06.2020) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den feinkörnigen Deckschichten über den wassererfüllten Kiesen nicht möglich. Mit dem Vorhaben wird ein Entwässerungskonzept zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers entwickelt.

Unter Beachtung der Vorgaben zum Schutz des Grundwassers während der Ausführung (Bauwasserhaltung mit Verbaumaßnahmen, Ausführung Kellergeschoss ggf. als auftriebssichere „Weiße Wanne“) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beherrschbar und insgesamt als mittel einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch das Vorhaben kommt es aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des gesamten Umfeldes des Vorhabenstandortes zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft:

Das Ortsbild ist durch die vorhandene Bebauung sowie den Straßenzug der teilweise aufgeweiteten Schulstraße geprägt. Die im Straßenzug gesetzten Spitzahorn-Bäume und die Feldahorne am Parkplatz auf Flurnummer 87 bilden die grünordnerischen Elemente der innerörtlichen Situation.



Abb. 10. Blick auf Baumreihe in der Schulstraße

Die stattliche Linde auf Flurnummer 120 steht weit zurückgesetzt, prägt zwar die offene Grünlandfläche hinter dem Schotterparkplatz, tritt aber im Ortsbild nur wenig in Erscheinung. Der innerörtliche Vorhabenstandort wirkt in keinsten Weise in die offene Landschaft um Manching.

Durch das Vorhaben entsteht daher keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte der Landschaft bzw. des Ortsbildes.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Das Vorhabengebiet liegt vollflächig innerhalb des bekannten Bodendenkmales von europäischem Rang:

D-1-7235-0123 Oppidum der späten Latènezeit

Aufgrund dessen gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 70 die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 DSchG.

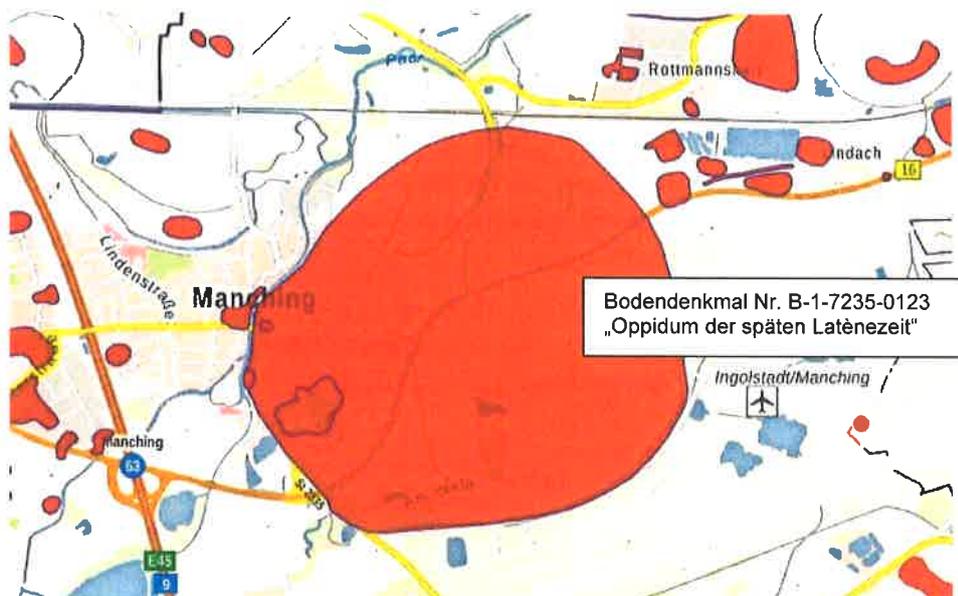


Abb. 11. Auszug BayernAtlas, Bodendenkmäler, Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de>,
aufgerufen: 10.07.2020

Außerdem befindet sich ca. 150 m südlich des Vorhabenstandortes folgendes Baudenkmal:

- D-1-86-137-1 Kath. Pfarrkirche St. Peter (Chorturmkirche)

Eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Vorhabenstandort und der denkmalgeschützten Kirche St. Peter ist aufgrund der dazwischen liegenden Bestandsbebauung und dem leicht nach Westen aufgebogenen Verlauf der Schulstraße nicht gegeben. Die derzeit vorhandene Baulücke auf Flurnummer bietet derzeit einen Blick auf den Kirchturm (vgl. Abb. 12); dieser Bereich war ursprünglich jedoch auch zugebaut (vgl. Abb. 7). Die punktuell mögliche Sicht auf den obersten Teil des Kirchturmes bleibt auch mit Realisierung des Vorhabens bestehen.



Abb. 12. Blick entlang Schulstraße zur Kirche St. Peter

Weitere Nachweise für Bau- und Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich aus dem GeoFachdatenAtlas nicht.

Fazit:

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 70 'Seniorenzentrum Manching' handelt es sich um die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Seniorenzentrums innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskernes des Marktes Manching.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der zum größten Teil bereits bestehenden Überbauung der Vorhabengrundstücke ist, wie oben beschrieben, mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Da der Bauleitplan somit keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

11.2 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 Artennachweise der näheren bzw. weiteren Umgebung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage der vorhandenen Gehölze inmitten des bebauten Ortsbereiches sind ausschließlich weit verbreitete gebüschbrütende und an Gehölze gebundene Vogelarten zu erwarten, deren Wirkungsempfindlichkeit so gering eingeschätzt wird, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Im Geltungsbereich ist kein Gehölzbestand mit Specht- oder Naturhöhlen sowie Greifvogelhorsten vorhanden; die vorhandene Solitärlinde zeigt keine derartigen Spuren. Dementsprechend sind ausschließlich weit verbreitete Vertreter der Gilde der gehölzbrütenden Vogelarten zu erwarten, die die vorhandenen Gehölzbestände auch als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat nutzen. Da die Wirkungsempfindlichkeit dieser wenig störungsempfindlichen Arten (Gartenvogelarten: Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Meisen etc.) projektspezifisch sehr gering ist, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Arten weiterhin einen Lebensraum im Ortsbereich von Manching finden und mit Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Für den Geltungsbereich liegen keine Nachweise geschützter Tierarten vor. Die für den südlichen Ortsbereich von Manching entlang der Paar nachgewiesenen Fledermäuse sind von der geplanten Bebauung in ihrem Fortpflanzungshabitat nicht betroffen und können den Flusslauf wie bisher auch künftig als Jagd- und Nahrungsraum nutzen. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die Möglichkeiten von Fledermausvorkommen im Vorfeld des Gebäudeabrisses und der Baumfällung vor Ort nochmals zu überprüfen und ggf. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch einen Fledermausgutachter festzulegen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfassten Fundpunkte des Bibers (7234-1052 und 7234-0862) liegen weit vom Vorhaben entfernt, so dass keine Beeinträchtigung entsteht. Gleiches gilt für den an der Paar nachgewiesenen Eisvogel (7243-1163).

Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artennachweise vorliegen, mit der möglichen Bebauung der Grundstücke eine Konversionsnutzung erfolgt und der zu rodende Gehölzbestand außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen ist, 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. Im Falle eines Fledermausvorkommens wird der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Gebäudeabriss eine Einschätzung des zuständigen Fledermausgutachters vorgelegt und werden erforderliche Maßnahmen abgestimmt.

11.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Da der vorliegende Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung innerörtlicher Flächen) gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Ingolstadt, 17.12.2020, 20.08.2021, 28.10.2021



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt



Volker Schindler
B. Sc Raumplanung

L:\A537_vBP Seniorenzentrum Manching\Text\Berichte\Begründung BP\20211028_BP_Begründung_Satzungsbeschluss.docx