

15. Änderung Flächennutzungsplan

A Planzeichnung


siehe Planzeichnung links

B Darstellungen durch Planzeichen

1. Grenzen

 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

 Wohnbaufläche
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
mit Durchgrünung

C Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 16.02.2018 hat in der Zeit vom 02.03.2018 bis 03.04.2018 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 16.02.2018 hat in der Zeit vom 02.03.2018 bis 03.04.2018 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 beteiligt.

e) Der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 17.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 öffentlich ausgelegt.

f) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die FNP-Änderung in der Fassung vom 28.10.2021 festgestellt. Aufgrund einer Empfehlung des LRA Pfaffenhofen wurde dieser Beschluss in der Sitzung vom 27.01.2022 aufgehoben. Ebenso wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

g) Der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

h) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die FNP-Änderung in der Fassung vom 28.10.2021 festgestellt.

Manching,
Nerb H., 1. Bürgermeister Siegel

i) Das Landratsamt hat die 15. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

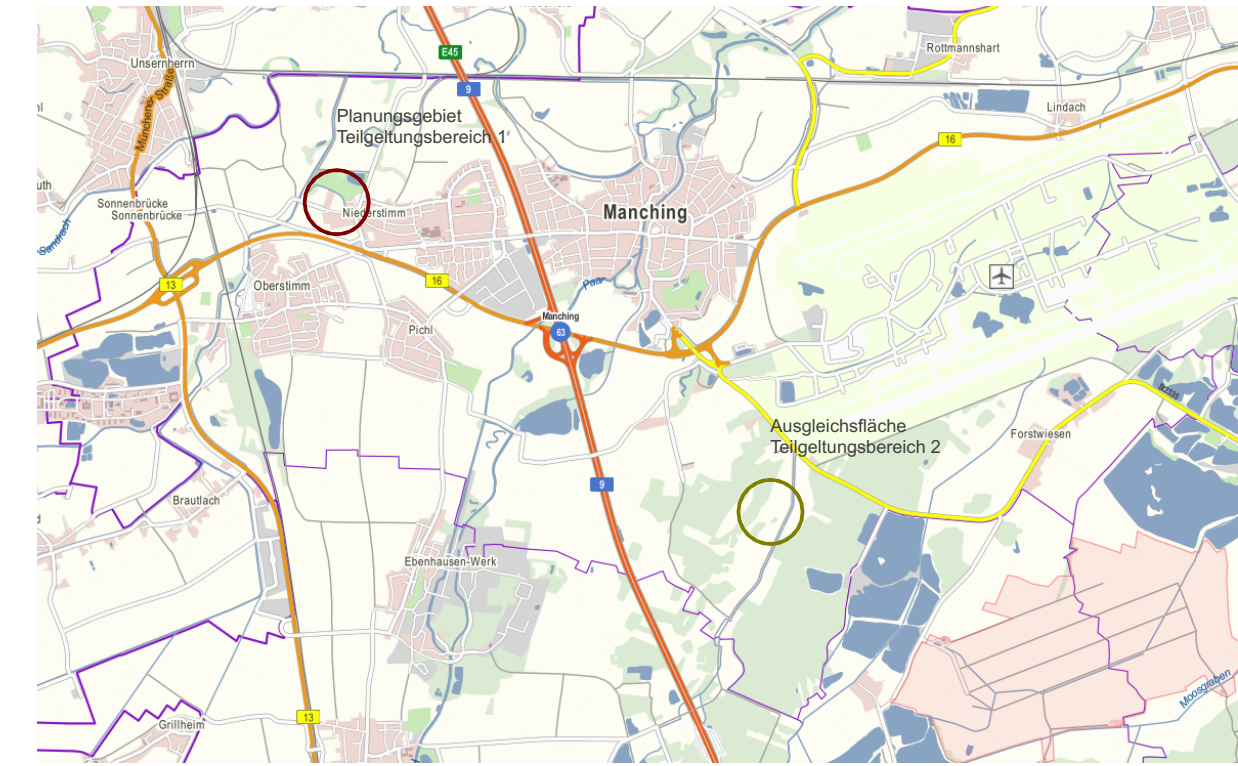
.....
Nerb H., 1. Bürgermeister Siegel

j) Ausgefertigt

Manching,
Nerb H., 1. Bürgermeister Siegel

k) Die Erteilung der Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Manching,
Nerb H., 1. Bürgermeister Siegel



Markt Manching

15. Änderung Flächennutzungsplan Niederstimm West

Markt Manching
Ingolstädter Straße 2
85077 Manching



M 1:5000

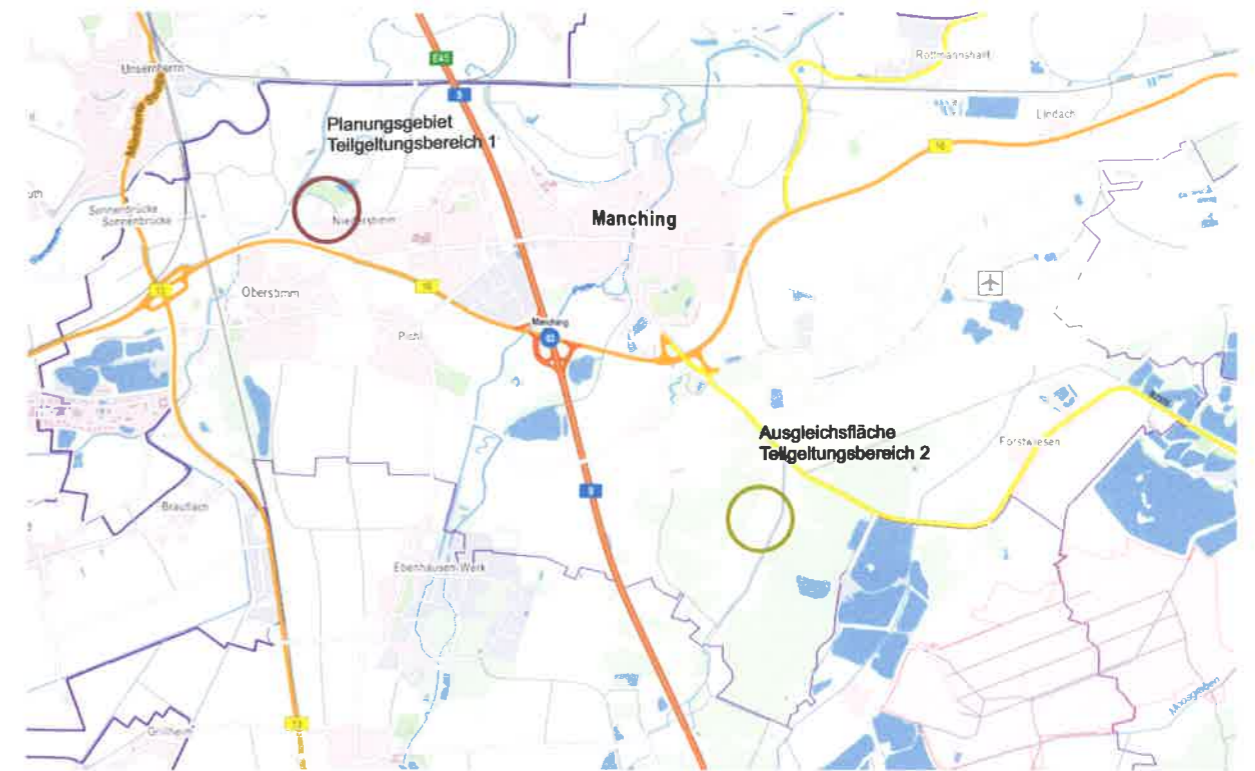
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Claus Mayer
Münchener Str. 43
85051 Ingolstadt

Ingolstadt, März 2022

Festgestellte Planung vom 31.03.2022
i.d.F. vom 28.10.2021

C Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 16.02.2018 hat in der Zeit vom 02.03.2018 bis 03.04.2018 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 16.02.2018 hat in der Zeit vom 02.03.2018 bis 03.04.2018 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 beteiligt.
- e) Der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 17.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 öffentlich ausgelegt.
- f) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die FNP-Änderung in der Fassung vom 28.10.2021 festgestellt. Aufgrund einer Empfehlung des LRA Pfaffenhofen wurde dieser Beschluss in der Sitzung vom 27.01.2022 aufgehoben. Ebenso wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- g) Der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- h) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die FNP-Änderung in der Fassung vom 28.10.2021 festgestellt.
- Manching, u. 1. April 2022
- Nerb H., 1. Bürgermeister
- i) Das Landratsamt hat die 15. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 01. JULI 2022 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- Manching, 14. JULI 2022
- Nerb H., 1. Bürgermeister
- k) Die Erteilung der Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 22. JULI 2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Manching, 22. JULI 2022
- Nerb H., 1. Bürgermeister



Markt Manching

15. Änderung Flächennutzungsplan Niederstimm West

Markt Manching
Ingolstädter Straße 2
85077 Manching

Nord

M 1:5000

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Claus Mayer
Münchener Str. 43
85051 Ingolstadt

Ingolstadt, März 2022

Festgestellte Planung vom 31.03.2022
i.d.F. vom 28.10.2021

Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



15. Änderung Flächennutzungsplan „Niederstimm West“ mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Claus Mayer
Münchener Str. 43
85051 Ingolstadt

Datum: 31.03.2022

Projekt: 16194

plg | Planungsgruppe
Strasser

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/0861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck,
Landschaftsarchitekt
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass der Planung	1
2.	Beschreibung des Planungsbereichs	1
3.	Übergeordnete Ziele der Raumordnung.....	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
5.	Grundzüge der Planung	8
6.	Verfahren	8
7.	Umweltbericht.....	10
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	10
7.2	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG.....	10
7.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	10
7.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
7.4.1	Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum	13
7.4.1.1	Lärm.....	13
7.4.1.2	Erholung/siedlungsnaher Freiraum	18
7.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	19
7.4.2.1	Beschreibung Bestand	19
7.4.2.2	Baubedingte Auswirkungen	21
7.4.2.3	Anlagebedingte Auswirkungen	21
7.4.2.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	21
7.4.2.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
7.4.3	Schutzgut Boden	22
7.4.3.1	Beschreibung Bestand	22
7.4.3.2	Baubedingte Auswirkungen	23
7.4.3.3	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen.....	23
7.4.3.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden	23
7.4.4	Schutzgut Wasser.....	24
7.4.4.1	Beschreibung Bestand	24
7.4.4.2	Baubedingte Auswirkungen	25
7.4.4.3	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	26
7.4.4.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser.....	28
7.4.5	Klima und Lufthygiene	29
7.4.5.1	Beschreibung Bestand	29
7.4.5.2	Baubedingte Auswirkungen	29
7.4.5.3	Anlagebedingte Auswirkungen	29
7.4.5.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	29
7.4.5.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene	30
7.4.6	Schutzgut Landschaftsbild	30
7.4.6.1	Beschreibung Bestand	30
7.4.6.2	Baubedingte Auswirkungen	31
7.4.6.3	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen.....	31
7.4.6.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild.....	32
7.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
7.4.7.1	Beschreibung Bestand	32

7.4.7.2	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter	33
7.4.8	Wechselwirkungen.....	33
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- durchführung der Planung (Basisszenario).....	34
7.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
7.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	35
7.6.2	Ausgleichserfordernis.....	35
7.7	Artenschutzrechtliche Betrachtung	35
7.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	36
7.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	37
7.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	37
7.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38

Städtebauliche Begründung

Die Begründung zum Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 5 dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. Neben dem Ziel und Zweck der Planung werden gem. § 2a BauGB auch die Auswirkungen der Planung erläutert. In der Begründung sind nicht nur der wesentliche Anlass bzw. die Gründe der Gemeinde für die Planung, sondern auch die Kernpunkte der Planung, d.h. ihre maßgeblichen Grundgedanken und Leitziele dargelegt. Sie orientiert sich an den Anforderungen aus der Aufzählung unter § 1 Abs. 6 BauGB.

1. Anlass der Planung

Der Markt Manching beabsichtigt die Entwicklung neuer wohnbaulicher Flächen im Ortsteil Niederstimm. Dazu sollen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlagen geschaffen werden. Die verbindliche Bauleitplanung geschieht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Niederstimm West“. Vorhabenträger ist Anton Pichl aus Manching. Es entstehen 31 Wohneinheiten in folgender Konfiguration:

- 5 Einfamilienhäuser
- 9 Reihenhäuser
- 2 Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhaus 1 mit 6 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus 2 mit 9 Wohneinheiten

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Manching stammt aus dem Jahr 1990. Die hier gegenständliche Bauleitplanung stellt die 15. Änderung dar.

Der Markt Manching hat entsprechend seiner Lagegunst in der stark prosperierenden Region 10 einen hohen Siedlungsdruck und eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Derzeit sind sämtliche bisherigen Potentiale für Wohnraum weitgehend entwickelt. Maßnahmen für innerörtliche Nachverdichtungen wurden unternommen. Es ist jedoch, auch in Rücksprache mit dem Landratsamt Pfaffenhofen und nach Aussage der Bauverwaltung des Marktes Manching, keine vergleichbare Fläche zur wohnbaulichen Entwicklung verfügbar.

Die Planung sieht eine Arrondierung des Ortsteils Niederstimm vor. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen dar.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Flurstück 47 der Gemarkung Niederstimm.

2. Beschreibung des Planungsbereichs

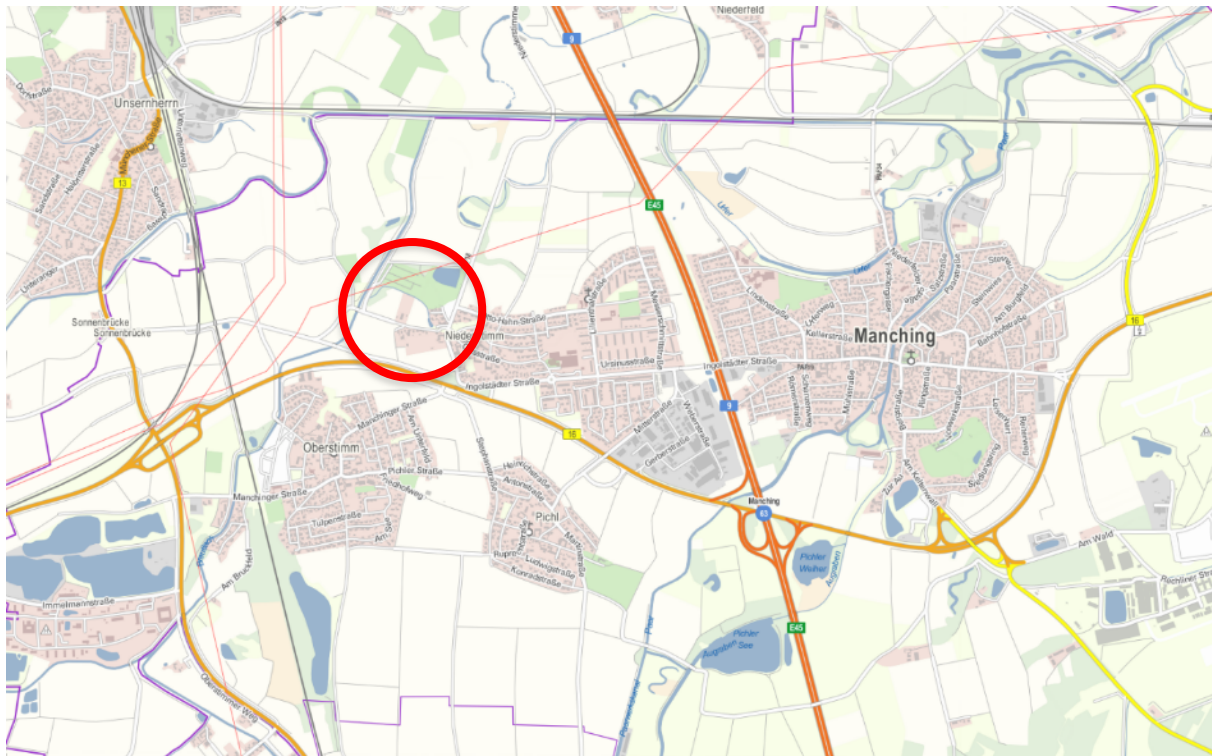
Lage

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Ortsteils Niederstimm. Im Süden und im Osten schließt sich eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung an. Im Norden liegen Grünlandnutzungen mit Naherholungsfunktion und ein Sportplatz. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude im Außenbereich. Die östliche und nördliche Seite wird weiterhin durch einen bewaldeten Grünzug gesäumt.

Beschaffenheit

Die Flächen sind bisher ackerbaulich und als Grünland genutzt. Topografisch liegen sie tiefer im Vergleich zur Ortsstraße im Süden. Das Gebiet ist weitgehend eben. Im Bereich zur Ortsstraße hin steigt das Gelände leicht an.

Im Süden und im Osten schließt eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung an. Im Norden hinter der Biotopfläche liegt ein Sportplatz mit einer gewissen Naherholungsfunktion. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude. Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch Gehölze, die teilweise Biotopkartiert sind, umrandet.



Karte ohne Maßstab, Quelle Geodaten Bayern

Verkehrsanbindung

Die Ortsstraße im Süden dient als primäre Erschließung. Über die Rothenturmer Str. führt eine Verbindungsstraße nach Ingolstadt, über die Ingolstädter Straße kommt man in den Hauptort Manching. In mittelbarer Nähe befindet sich südlich von Niederstimm eine Anschlussstelle an die B 16, von dort aus sind unweit überörtliche Verkehrswege wie die B 13 und die BAB 9 angebunden.

Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück des Planungsgebietes ist zur Durchführung im Eigentum des Vorgabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen während der Bauleitplanung sind zunächst nicht notwendig.



Orthofoto ohne Maßstab, Quelle Geodaten Bayern

3. Übergeordnete Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Aufgabe der Landesplanung ist die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Grundlage war das LEP in der Fassung vom 01.09.2013 mit der letzten Teilfortschreibung vom 28.03.2017. In der derzeitigen Fassung vom 01.01.2020 sind keine abweichenden oder erhöhten Anforderungen bei der Anpassung an die Landesplanung.

In der Darstellung der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, Anhang 2, Teilfortschreibung 28.03.2017) befindet sich die Marktgemeinde Manching innerhalb des Verdichtungsraums Ingolstadt.

Die einschlägigen Grundsätze und Ziele für die Raumstruktur sind:

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 gesamten 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.

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Die einschlägigen Grundsätze und Ziele für die Siedlungsstruktur sind:

3.1 Siedlungsstruktur 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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Planung erfüllt die Grundsätze und Ziele der Landesplanung, insbesondere die Anforderungen an den Verdichtungsraum, an die flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen und an das Anbindungsgebot.

Regionalplan

Der Markt Manching gehört zur Planungsregion 10 Ingolstadt. Leitlinie der Regionalplanung für die Region Ingolstadt ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Sie führt die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen zu einer dauerhaften, ausgewogenen sowie umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen, ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren.

Die einschlägigen Grundsätze und Ziele für das Siedlungswesen sind:

B III Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

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

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

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

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

In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

1.3 Z Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit möglich landschaftspflegerisch strukturiert werden.

1.4 G Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

Die Planung erfüllt die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung, insbesondere die Forderung an die ausreichende Bereitstellung von wohnbaulichen Flächen am strukturstarken Standort Manching.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für das Flurstück 47 derzeit eine Grünfläche mit besonderer Bedeutung für die Ökologie oder das Landschaftsbild dar. Die Grünzüge im Anschluss an das Planungsgebiet sind zudem mit einer Schutzfunktion belegt.

Im Rahmen der 15. Änderung des FNP soll das Planungsgebiet als wohnbauliche Fläche mit Durchgrünung (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Dabei können Teile der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die Durchgrünung fördert insbesondere die Funktion des Grünsaums. Weitere Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Planungsgebietes. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben.



FNP rechtswirksam – FNP mit Planung. Plan ohne Maßstab, Quelle Markt Manching

Weitere planungsrelevante Grundlagen

Die einzelnen Sachverhalte zu den weiteren planungsrelevanten Grundlagen werden in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans genannt. In der entsprechenden Begründung zum Bebauungsplan sind sie detailliert erläutert.

– Geologische Grundlagen

Flussmergel, Hochflutlehm, Alm und anmoorige Bildungen, meist auf carbonatreichem Schotter sowie carbonatfreie Talsedimente. Nördlich des Planungsgebietes können kalkhaltige, sandig-lehmige Auensedimente Donau auftreten.

– Schutzgebiete

Gemäß der Kartierung des LfU wird der Grünsaum um das Planungsgebiet als Biotop kartiert: Biotop 7234-1071, Gehölze westlich von Oberstimm.

Weitere Schutzzonen oder Naturparke sind nicht vorhanden.

– **Wasserschutz**

Unmittelbar am Planungsgebiet fließen keine Gewässer I. bis III. Ordnung. In einer Entfernung von ca. 250 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Brautlach als Gewässer II. Ordnung.

Das Planungsgebiet ist entsprechend der Kartierung der bayerischen Wasserwirtschaft nicht im Überschwemmungsbereich HQ100 eines Gewässers, insbesondere der Brautlach. Dies wurde auch mit dem Gutachten des IB Goldbrunner, Ingolstadt, bestätigt (2D-Berechnung Niederstimm West, Hydraulische Nachweise, Berechnung der Wasserspiegellagen, Fassung vom 05.04.2019).

Weiterhin befindet sich das Gebiet nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes.

– **Denkmalschutz**

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind für den Markt Manching von großer Bedeutung. Insbesondere die ausgedehnten Flächen im Osten Manchings mit dem Oppidum aus der späten Latènezeit sind charakteristisch für den Ort. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sind keine kartierten Bodendenkmäler. Weiter südlich in größerer Entfernung befinden sich vermutete Körpergräber und eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Eine Beeinträchtigung von denkmalschutzrechtlichen Belangen durch die geplante Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

– **Immissionsschutz**

Beim Immissionsschutz sind vor allem Schallemissionen, hier insbesondere der Verkehrslärm, zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet liegt im weiteren Einflussbereich der B 16 und der BAB 9. Die Karte des LFU zeigt einen Randbereich mit Werten von ca. 55 dB(A). Eine Bewertung dieser Einflussgrößen und ggf. geeignete Maßnahmen sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert werden.

– **Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. Grundzüge der Planung

Der Markt Manching beabsichtigt, mit der Bereitstellung von wohnbaulichen Flächen dem hohen Bedarf an Wohnraum entgegenzukommen. Ein kommunales Flächenressourcenmanagement ist derzeit nicht vorhanden, soll jedoch als Steuerungsinstrument für künftige Siedlungsentwicklungen etabliert werden. Insofern priorisiert der Markt Manching nach Möglichkeit eine Innenentwicklung. Die Potenziale sind jedoch weitgehend erschöpft. Um weitere nicht angebundene Siedlungen zu vermeiden, wird mit diesem Bebauungsplan der Ortsteil Niederstimm als Wohnstandort sinnvoll erweitert.

Ziel der Planung ist es, Raum für verschiedene Wohnungstypen zu schaffen. Dabei sollen ortstypische Maßstäbe mit den Anforderungen an nachhaltiges, flächensparendes und verdichtetes Bauen idealerweise verbunden werden.

Das Baukonzept selbst ist Gegenstand der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

6. Verfahren

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederstimm West“ sowie 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederstimm West“ mit Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie die gleichzeitige 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Letztere wurde im Beschluss versehentlich als 14. Änderung bezeichnet.

Der Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan) wurde am 21.02.2018 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der Änderungsbeschluss (Flächennutzungsplan) gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 02.03.2018 bis 03.04.2018 stattgefunden.

Die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" mit Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Marktrat Manching in der Sitzung vom 17.09.2020 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die FNP-Änderung in der Fassung vom 28.10.2021 festgestellt. Aufgrund einer Empfehlung des LRA Pfaffenhofen wurde dieser Beschluss in der Sitzung vom 27.01.2022 aufgehoben. Ebenso wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die FNP-Änderung in der Fassung vom 31.03.2022 festgestellt.

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung sind folgende Gutachten zur Beurteilung einzelner Aspekte der Bauleitplanung erstellt worden:

- SYNLAB Umweltinstitut „Aufstauberechnung für das Grundwasser mit Angaben des MHGW für das Bauvorhaben der A+P Wohnqualität in Niederstimm auf der Flur Nr. 47“, Fassung vom 23.11.2017
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching - Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen sowie anlagenbedingter Geräuscheinwirkungen durch eine benachbarte Kartoffellagerhalle und eine Gänsehaltung, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, 84028 Landshut, Fassung vom 07.04.2020
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Lufteinhaltung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching - Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, 84028 Landshut, Fassung vom 18.11.2019
- 2D-Berechnung Niederstimm West, Hydraulische Nachweise - Berechnung der Wasserspiegellagen, Goldbrunner Ingenieure GmbH, 85080 Gaimersheim, Fassung von 05.04.2019

7. Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

Der Umweltbericht stellt die Grundlage der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren dar.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst. Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Markt Manching plant eine neue Wohnbebauung im Ortsteil Niederstimm. Im Geltungsbereich sollen ca. 30 Wohneinheiten in Einzelhäusern, Reihenhäusern und im Geschosswohnungsbau entstehen.

7.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die Grundfläche < 20.000 m² ist, ist keine Vorprüfung durchzuführen.

7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen. In einiger Entfernung (1,8 km) befindet sich das FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Schädigung der wertbestimmenden Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie finden nicht statt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wäre nur dann gegeben, wenn es zu einer Überbauung der Vegetationsbestände und Tierhabitats kommt oder vorhabenbedingte Störwirkungen bis in das FFH-Gebiet reichen. Von der Planung gehen keine weitreichenden Störwirkungen aus. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ist aufgrund des Abstands der Planung zum Geltungsbereich daher nicht zu befürchten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Umweltschutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 4109, DIN 18005, 16. BImSchV TA Luft, Geruchsimmisions- Richtlinie (GIRL)	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Sachverständige Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen wurden im BPlan festgesetzt.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, Begrenzung der Versiegelung. Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen	Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann die zusätzliche Flächenversiegelung durch Festsetzungen begrenzt werden.
WHG, BauGB	Grundwasser- und Fließgewässerschutz, Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Die Grundwassersituation im Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung darauf wurden sachverständig untersucht. Eine 2D-hydraulische Berechnung wurde durch das IB Goldbrunner durchgeführt. Das Planungsgebiet ist bei HQ100 nicht vom Hochwasser betroffen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers wurden ermittelt. Auf Ebene des Bebauungsplans wird ein Wasserspiegel von ca. 362,92 m üNN berücksichtigt werden.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Das Klima und die Lufthygiene im Plangebiet wurden untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung führen zu keiner Einschränkung der Planung. Die Nachnutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima wichtiger Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<p>einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.</p>	<p>funktionserhaltende Maßnahmen wurden bestimmt.</p> <p>Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Auf Ebene des Bebauungsplans wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude berücksichtigt werden.</p>
BauGB in Verbindung mit BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.</p>
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Das Plangebiet wurde nach Bau- und Bodendenkmälern untersucht. Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	Berücksichtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 06 „Donauniederung“, Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß	<p>Es wurden Alternativstandorte für die Planung im Gebiet der Stadt geprüft.</p> <p>Die Festlegung des Geltungsbereichs der 15. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Die Fläche des Plangebiets setzt die nördlich und westlich bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Flächennutzungsplan des Marktes Manching	Darstellung des Plangebiets zurzeit als „Grünfläche mit besonderen Bedeutung für die Ökologie oder das Landschaftsbild“.	Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die Darstellung der geplanten städtebaulichen Entwicklung angepasst.

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplans.

7.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm/Erholung/Siedlungsnaher Freiraum

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm, Erholung und siedlungsnaher Freiraum.

7.4.1.1 Lärm

a) Beschreibung Bestand

Der geplante Standort der neuen Wohnbauflächen liegt im Westen des Marktes Manching am Rande des Ortsteils Niederstimm. Im Süden und Osten schließt eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung an. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude (u.a. Kartoffellagerhalle) mit Anlagen zur Pferde- und Gänsehaltung. Im Norden hinter dem Baumbestand befindet sich ein Sportplatz. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude. Im Süden angrenzend zum Geltungsbereich verläuft die Ortsstraße. In einer Entfernung von ca. 200 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 16. Die Kreisstraße PAF 18 liegt im Osten des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 100 m.

Geringe negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr, den Sportplatz und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens gegeben.

b) Baubedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau der Wohnhäuser und der Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen. Die Bauzeit der Erschließungsanlagen für die Wohnbauflächen wird sich auf mehrere Monate beschränken. Eine exakte Baudauer für die einzelnen Wohngebäude kann nicht prognostiziert werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die Bauvorhaben über einen längeren Zeitraum hinziehen können (mehr als 3 Jahre). Zudem sind die Bautätigkeiten des Geschosswohnungsbaus im Vergleich zu einer Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern aufwendiger (Materialmenge, Gerätschaften, Lagerflächen). Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als mittel zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Wohnungsbaustandort sind aber nicht zu erkennen.

c) Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching wurde durch die Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 07.04.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Verkehrslärmimmissionen

Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen wurden dabei durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B16 sowie der Kreisstraße PAF 18 hervorgerufen werden.

Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die für die Straßen im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellenummer angegeben ist und für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die für eine erste Beurteilung der Geräuscheinwirkungen heranzuziehenden Orientierungswerte $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ zum Teil insbesondere in den Obergeschossen überschritten werden.

Bei einer Überschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ und $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$, die ein Kennzeichen für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse darstellen, als Abwägungsspielraum interpretiert werden. Der Gesetzgeber stuft beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar ein, bei denen die Beurteilungspegel unter diesen Immissionsgrenzwerten liegen. Daher wird davon ausgegangen, dass in den Bereichen des Geltungsbereiches, die von keinen Grenzwertüberschreitungen betroffen sind, die vorgesehenen Nutzungen auch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen verwirklicht werden können, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen.

Tagsüber können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - als Beurteilungsgrundlage der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen - im gesamten Geltungsbereich und auf allen Geschossebenen eingehalten werden. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erscheinen daher nicht erforderlich.

Auf Höhe des Erdgeschosses können auch zur Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV großflächig eingehalten werden.

Erst in den Obergeschossen des südlichen Baufeldes sind nachts Grenzwertüberschreitungen von bis zu $\sim 2 \text{ dB(A)}$ zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Schallschutzwänden scheiden unter den vorliegenden Planungsrandbedingungen zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation aufgrund der unverhältnismäßigen Höhen- und Längenentwicklung aus. Da im südlichen Baufeld die geplanten Gebäude an bis zu drei Seiten - und dabei insbesondere auch an den für die Besonnung wichtigen Südfassaden - von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, erscheint auch eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht sinnvoll. Daher muss auf klassisch passiven Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen für die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume in den relevanten Bereichen zurückgegriffen werden.

Durch schallgedämmte Belüftungssysteme für die betroffenen Räume und durch passiven Schallschutz, der sich aus der diesbezüglich baurechtlich eingeführten und der verbindlich

einzuhaltenden Mindestanforderung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergibt, beziehungsweise durch gleichwertige bauliche Lösungen (d. h. Wintergärten, Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden bzw. Glaselemente) können ein ausreichend niedriger Pegel im Inneren bei geschlossenen Aufenthaltsräumen und damit eine ungestörte Nachtruhe für die Bewohner sichergestellt werden.

(Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, 07.04.2020)

Kartoffellagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 48

Weiterhin wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die außerhalb des Geltungsbereichs ansässige Kartoffellagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 48 hervorgerufen werden.

Die Prognoseberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass es an den südwestlich im Geltungsbereich geplanten Wohngebäuden an den Nord- und Westfassaden tagsüber zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN-18005 bzw. dem gleichlautenden einzuhaltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet während der An- und Auslieferungstätigkeiten im Erntezeitraum kommen kann.

Bei geöffneten Toren können durch den Betrieb des Kartoffelgebläses nicht nur im Geltungsbereich der Planung, sondern auch in der bestehenden Nachbarschaft nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursacht werden, d. h., hier liegen bereits im Bestand durch die vorhandene Wohnbebauung immissionsschutztechnische Beschränkungen für den Anlagenbetrieb vor.

Werden die Tore geschlossen gehalten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen getroffen, so erfährt die bestehende Nachbarschaft keine Immissionsrichtwertüberschreitungen. An dem geplanten Wohngebäude im Südwesten des Geltungsbereiches können jedoch im ungünstigsten Fall auch bei geschlossenen Toren noch Immissionsrichtwertüberschreitungen auftreten. Diese beschränken sich allerdings - unter der Prämisse einer knappen Einhaltung der Schallschutzziele in der bestehenden Nachbarschaft - nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes im Südwesten im 2. Obergeschoss und hier auf die Nord- und Westfassaden.

Um zu gewährleisten, dass die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu keinen zusätzlichen Emissionsbeschränkungen für den Betrieb der Kartoffellagerhalle führen, wird festgelegt, dass in den Bereichen des Bebauungsplanes, die tagsüber und nachts bei geschlossenen Toren ungünstigsten Falls von Richtwertüberschreitungen betroffen sind, ein Entstehen von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm, d. h., von zum Öffnen eingerichteten Außenwandbauteilen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, auszuschließen ist.

(Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, 07.04.2020)

Gänsehaltung auf dem Grundstück Fl. Nr. 48

Weiterhin wurden die Geräuschentwicklungen untersucht, die durch die Gänsehaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 48 im Geltungsbereich der Planung verursacht werden können. Da kleine dorfgebietstypische landwirtschaftliche Geflügelhaltungen nicht in den Anwendungsbereich der anerkannten Beurteilungsvorschriften für gewerbliche Lärmentwicklungen fallen, können die Lärmeinwirkungen nur in Anlehnung an die zuvor genannten Schallschutzziele für gewerbliche Anlagen bewertet werden. In diesem Kontext kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die nach den Vorgaben des anerkannten Praxisleitfaden "Schalltechnik in der Landwirtschaft" des österreichischen Umweltbundesamtes zu erwartenden Geräuscheinwirkungen der Gänse an den geplanten Baugrenzen deutlich unter den vergleichsweise heranzuziehenden Orientierungswerten der DIN-18005 für gewerbliche Anlagen liegen.

Dementsprechend ist auch ohne weitere Festsetzungen im Bebauungsplan eine Einhaltung der Ziele des Schallschutzes im Städtebau hinsichtlich der Geräuschentwicklung der Gänsehaltung festzustellen.

Die in den Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplans genannten DIN-Normen Verordnungen und weiteren Regelwerke (DIN 4109, DIN 18005, 16. BImSchV, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Marktgemeinde Manching, Ingolstädter Straße 2, 85007 Manching während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt. Des Weiteren sind sie bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin)

(Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, 07.04.2020)

Im Ergebnis stehen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei Realisierung von verschiedenen Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegen.

Die städtebauliche Planung führt nicht zu einem unverträglichen Nutzungskonflikt mit der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gänsehaltung und Kartoffellagerhalle.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die eine Verträglichkeit der Nutzung mit der Umgebung sicherstellen.

Mit dem Betrieb der Wohnbaufläche sind durch Verkehr Lärmbelastungen verbunden. Allerdings ist dabei in der Beurteilung der bestehende Verkehr zu berücksichtigen, der durch die umgebende Wohnbebauung bereits verursacht war.

Im Süden schließt die Ortsstraße an den Geltungsbereich an, die zur Aufnahme des Verkehrs geeignet ist. Die Wohnsiedlung liegt ca. 30 m südwestlich vom bestehenden Sportgelände entfernt.

Die anlage- und betriebsbedingten Belastungen werden somit unter Beachtung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen als gering angesehen.

7.4.1.2 Geruchs- und Staubemissionen

a) Beschreibung Bestand

Das Grundstück Fl.Nr. 48 westlich des Plangebiets wird als Pferde- und Gänsehaltung genutzt (s. folgende Abbildung).

Der Tierbestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 48 der Gemarkung Niederstimm beläuft sich auf zwei Kleinpferde und zeitweise (zwischen Juni und Dezember) 30 bis 40 Mastgänse. Die Pferde sind in einem Unterstand mit Auslauf und Koppel untergebracht; die Gänse werden tagsüber auf der Weide und in einem Unterstand bzw. in den Nachtstunden in einer Hütte gehalten. Daneben befindet sich ein ca. 25 m² großes Mistlager auf dem Grundstück. Zudem befinden sich darauf Unterstände für die Pferde und Gänse sowie eine Kartoffellagerhalle. Das Grundstück westlich der Pferde- und Gänsehaltung wird augenscheinlich als Hundeschule genutzt.



Abb. 1 Luftbild mit Kennzeichnung der Tierhaltungen (Quelle: Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, 18.11.2019)

Südwestlich des Plangebietes auf dem Grundstück Fl. Nr. 289/4 befindet sich ein Stall für Pferdehaltung mit zwei Pferde. Außerdem stehen ihnen auf den südlich angrenzenden Grundstücken Koppeln zur Verfügung. Das Mistlager befindet sich ebenfalls auf einem der südlich gelegenen Grundstücke.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 "Niederstimm West" durch den Markt Manching wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 18.11.2019 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit den durch die benachbarten Tierhaltungen auf den Grundstücken Fl. Nr. 48 (Pferde- und Gänsehaltung) und Fl. Nr. 289/429 (Pferdehaltung) der Gemarkung Niederstimm hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist. Dazu wurde eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft durchgeführt. Für die Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsmissionen wurde auf die Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL in der Fassung vom 29. Februar 2008 sowie deren Ergänzung vom 10. September 2008 zurückgegriffen.

Der Begutachtung der Tierhaltungen wurden die Auskünfte der Betreiber sowie die Erkenntnisse des Ortstermins mit Besichtigung der Betriebe zugrunde gelegt.

b) Baubedingte, anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Als Ergebnis des immissionsschutztechnischen Gutachtens wird festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen auftreten können, aber keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von Geruchsmissionen zu erwarten sind.

Gleichzeitig werden die Tierhaltungen auf Fl.Nr. 48 und Fl.Nr. 289/429 der Gemarkung Niederstimm durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes nicht eingeschränkt.

Auf das mögliche Auftreten von Geruchs- und Staubimmissionen wurde hingewiesen.

Festsetzungen, die den Schutz vor erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen gewährleisten, sind nicht erforderlich.

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die baubedingten, anlage- und betriebsbedingten Belastungen werden somit als gering angesehen.

7.4.1.3 Erholung/siedlungsnaher Freiraum

a) Beschreibung Bestand

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als eine Grünfläche mit besonderer Bedeutung für die Ökologie oder das Landschaftsbild dar. Derzeit wird der Geltungsbereich als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch Gehölze, die teilweise biotopkartiert sind, umrandet.

Das Gelände ist weitgehend eben, im Bereich zur Ortsstraße steigt das Gelände zur Straße hin an. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen keine Fuß- oder Radwege. Auf der südlich angrenzenden Ortsstraße verläuft ein örtlicher Wanderweg mit der Wege-ID: 15916.

Der Geltungsbereich ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

b) Bau-, anlage-, betriebsbedingte Belastungen

Durch die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das Erscheinungsbild der Wohnflächen wird den Erholungsraum verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung als Ackerfläche ist eine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering einzustufen.

c) Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/ Geruchs- u. Staubemissionen	gering	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

7.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.4.2.1 Beschreibung Bestand

a) Pflanzen

Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG (29. Juli 2009) vor.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht vor. Im Norden grenzt das Biotop Nr. 7234-1071-002 „Gehölze westlich von Oberstimm“ an den Geltungsbereich an.



Abb. 2 Abbildung der amtlich kartierten Biotop (rote Schrägschraffur), (Quelle: Finweb).

Nr.	Biotopnummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
1	7234-1071-002	Gehölze westlich von Oberstimm	Im Norden angrenzend
2	7234-1071-001	Gehölze westlich von Oberstimm	Ca. 90 m
3	7234-1059-007	Gewässerbegleitgehölze und Röhricht an der Brautlach bei Nieder- und Oberstimm	Ca. 260 m

Tab. 3 Auflistung der amtlich kartierten Biotop

Die sonstigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Ackerfläche bzw. Grünland anzusprechen. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind diese Flächenbestände als gering bedeutend zu bewerten. Im Norden außerhalb des

Geltungsbereich schließen Gehölzflächen (zum Teil Biotopflächen) mit teilweise mächtigen Weiden (*Salix alba*) an.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, sowie in der Naturraum-Untereinheit 036-C „Donauauen“.

Die potentielle natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich als „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ beschrieben.

Als potentielle natürliche Vegetation wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, die ohne menschlichen Eingriff in einem Gebiet zu erwarten wäre.

FFH-Gebiete

Außerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende FFH-Gebiete in der weiteren Umgebung:

FFH-Gebiet	Lage zum Geltungsbereich	Mögliche Beeinträchtigungen
7233-373 „Donaumoosbäche, Zucheringer Wörth und Brucker Forst“	nordwestlich in ca. 850 m Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vorbelastungen</u>: Bundesstraße B 13, Wohnbebauung Unserherrn, • <u>Beeinträchtigungen</u>: keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen
7234-371 „Oberstimmer Schacht“	südwestlich in ca. 1,3 km Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vorbelastungen</u>: Bundesstraße B 13, Wohnbebauung Oberstimm • <u>Beeinträchtigungen</u>: keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen
7433-731 „Paar und Ecknah“	Nordöstlich in ca. 2,5 km Entfernung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vorbelastungen</u>: Bundesstraße B 16, Autobahn A9, Wohnbebauung Manching • <u>Beeinträchtigungen</u>: keine aufgrund Entfernung und der Vorbelastungen

Tab. 4 Übersicht FFH-Gebiete und mögliche Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind aufgrund der Vorbelastungen und Beeinträchtigungen sowie der Entfernung auszuschließen.

b) Tiere

In der weiteren Umgebung zum Planungsgebiet ist mit einem Vorkommen von prüfungsrelevanter Arten auszugehen. Aufgrund der Strukturausstattung des nördlich angrenzenden Gehölzbestands kann ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung der Flächen als Ackerfläche und der Vorbelastungen durch die vorhandenen Straßen ist das Artenvorkommen im Geltungsbereich eingeschränkt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen entlang der Ortstraße einige jüngere Gehölze. Dauerhafte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel wie Spechthöhlen, Stammhöhlen oder Rindenabplattungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Fledermäuse

Entlang des biotopkartierten Gehölzbestandes im Norden des Geltungsbereichs ist nicht völlig auszuschließen dass dieser als Leitlinie bzw. als Jagdraum von Fledermäusen genutzt wird.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien wie zum Beispiel der Zauneidechse ist aufgrund der dichten Bewachung der Randbereiche im Norden und fehlender Habitatrequisiten, wie Sonnenplätze, unwahrscheinlich.

Amphibien

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein künstlich angelegter Teich, ein Vorkommen von Amphibien ist dort nicht völlig auszuschließen, aufgrund der Einfassung mit steilen Betonwänden ist das Vorkomme von Amphibien aber unwahrscheinlich.

7.4.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten werden die im Süden entlang der Ortsstraße stehenden Gehölze entfernt. Die Gehölze stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar, aufgrund des relativ jungen Alters der Gehölze und der Nähe zur Straße wird die Lebensraumeignung eingeschränkt. In den künstlich angelegten Teich außerhalb des Geltungsbereichs wird nicht eingegriffen.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt. Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7.4.2.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Allerdings besitzen diese Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens auf vorkommende Säugetiere und Vögel ist als gering einzustufen. Zudem ist der Wirkraum auf die neu überbaubare Fläche beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

7.4.2.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

In den unmittelbar benachbarten Flächen liegen Biotopstrukturen vor, in denen empfindliche Tierarten (Fledermäuse) nicht auszuschließen sind. Durch die neue Wohnbebauung sind Beeinträchtigungen durch Lichteinwirkungen gegeben. Durch die nach der Umsetzung der Planung vorhandenen Gärten unmittelbar zu den Biotopflächen ist eine Beeinflussung des Ökoton zwischen Gehölzbestand und Acker zu erwarten. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als mittel angesehen.

7.4.2.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	mittel	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.4.3 Schutzgut Boden

7.4.3.1 Beschreibung Bestand

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Altlasten sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern im Westen um: „90a Vorherrschend Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum“, im Süden um „19b Fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“, im Westen um „85 Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsand bis -schluff und/über Carbonatsandkies (Auensediment, braun); ältere Auenbereiche“.

In der nachfolgenden Abbildung ist diese Einstufung der Bodentypen mit der Bezeichnung „90a“, „19b“ und „85“ gekennzeichnet.

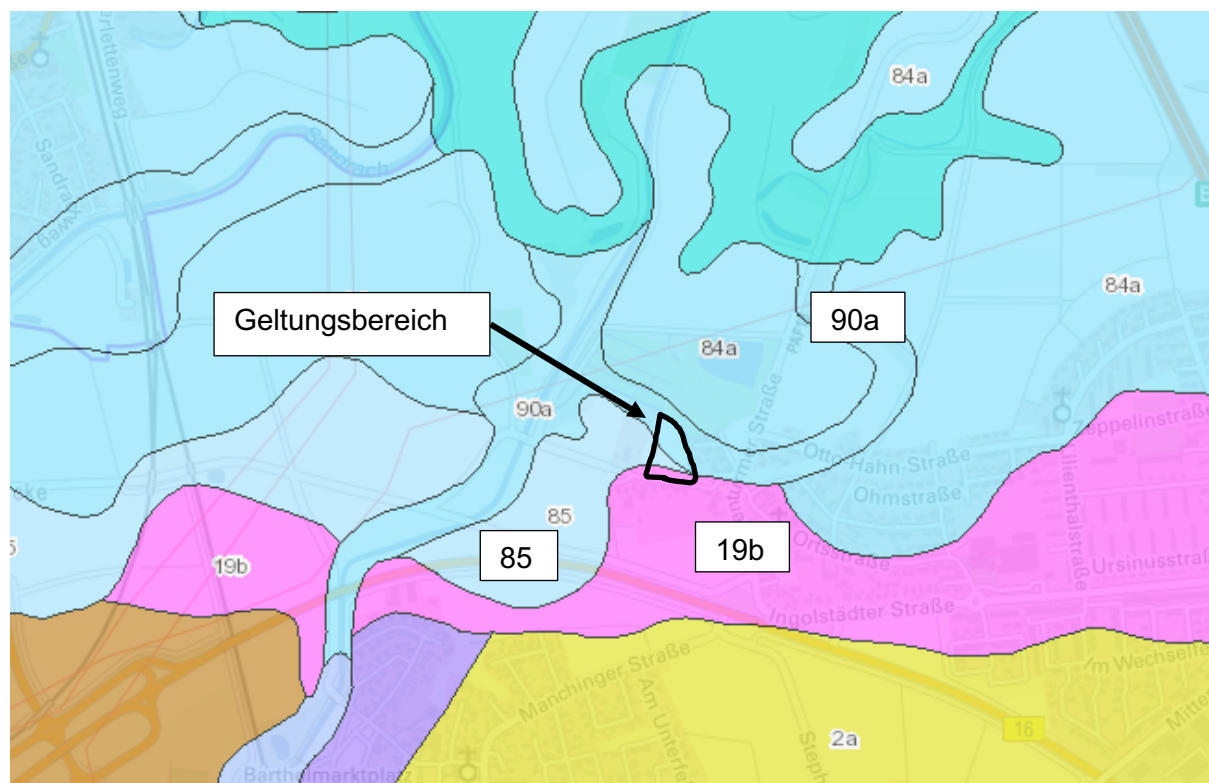


Abb. 3 Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (Quelle: Umweltatlas Bayern, Boden).

7.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine großflächige Veränderung des überwiegend unveränderten Bodengefüges verbunden.

Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude bzw. der Anlage einer Tiefgarage erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich bisher wenig verändert worden sind, ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

7.4.3.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelte Fläche durch Gebäude und Verkehrsflächen (z.B. Zufahrten) beträgt für den Geltungsbereich max. 0,6. Es wird ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für den Geltungsbereich festgesetzt. Hieraus ergeben sich für das Schutzgut Boden anlagebedingte Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden für das Schutzgut Boden unter Beachtung der gültigen Regeln der Technik als gering angesehen.

7.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.4.4 Schutzgut Wasser

7.4.4.1 Beschreibung Bestand

a) Brunnen/Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

b) Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Oberflächengewässer

Am Ostrand außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein künstlich angelegter Teich.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Angaben über wildabfließendes Oberflächenwasser liegen für den Geltungsbereich nicht vor, aufgrund der topographischen Lage des Geltungsbereichs ist das Vorkommen von wildabfließendem Oberflächenwasser aber nicht zu erwarten.

c) Überschwemmungsgebiete

Entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern befindet sich das Planungsgebiet weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Da das Vorhaben in einer natürlichen Geländesenke liegt und westlich des Vorhabens die Brautlach (Gewässer II. zum Teil III. Ordnung) verläuft, ist auf Forderung der zuständigen Behörden das Überschwemmungsgebiet der Brautlach zu ermitteln. Um dazu eine genaue Aussage treffen zu können wurde vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt eine 2-dimensionale hydraulische Überrechnung des Abflusses im betreffenden Gebiet gefordert.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching wurde durch das IB Goldbrunner mit Datum vom 05.04.2019 ein hydraulisches Gutachten erstellt. Im Rahmen eines Gutachtens ist zu prüfen, ob das für die Bebauung vorgesehene Gebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis im Überschwemmungsgebiet zu liegen kommt.

Die Berechnung zeigt, dass das Vorhaben bei einem 100-jährlichen Bemessungsereignis nicht vom Hochwasser betroffen ist. Somit steht der geplanten Bebauung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten des IB Goldbrunner zu entnehmen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

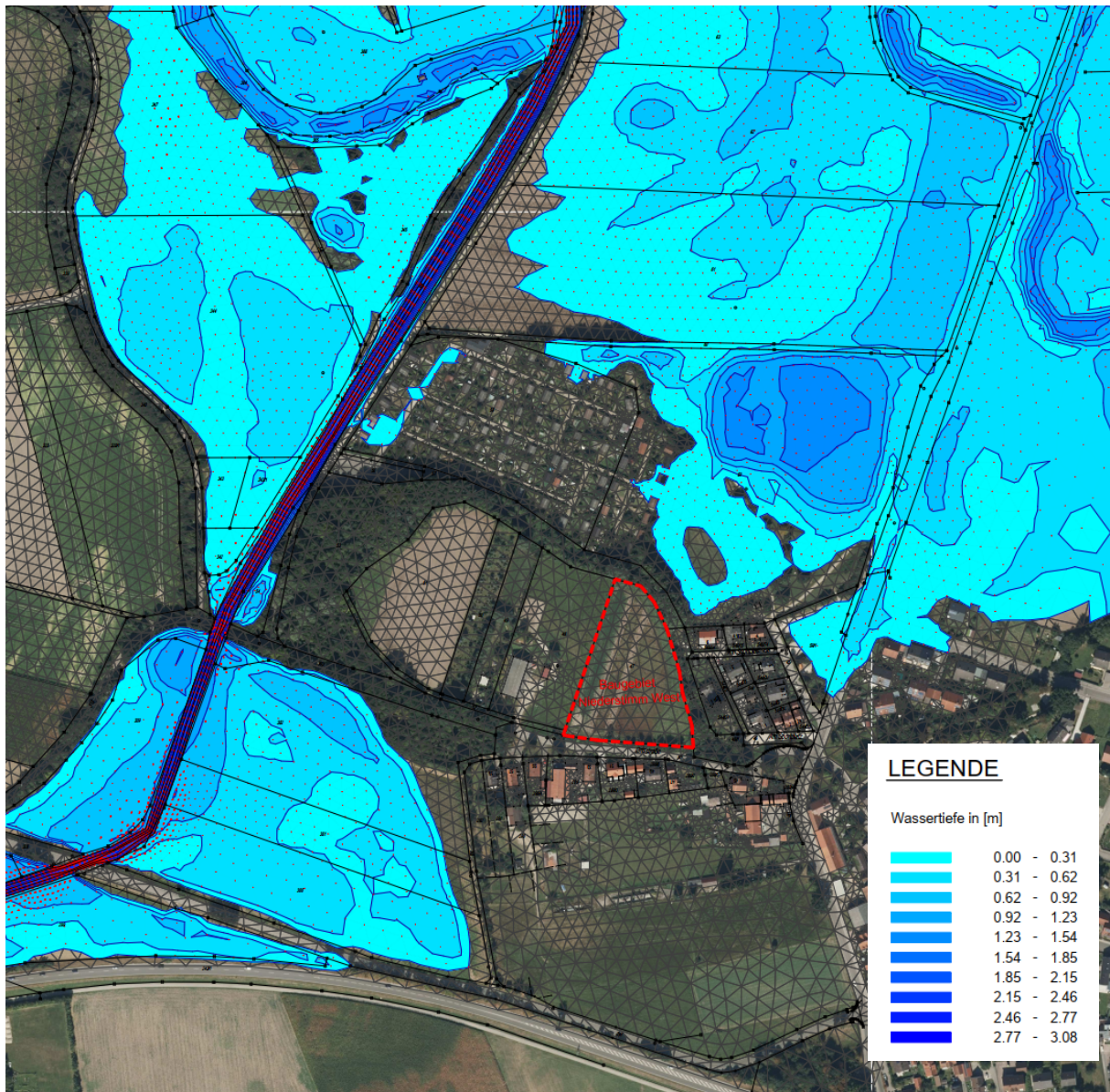


Abb. 4 Auszug aus 2D-hydraulische Berechnung, Wassertiefen des Überschwemmungsgebiets der Brautlach bei HQ100, Quelle: IB Goldbrunner, 05.04.2019

d) Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Bohrung der Grundwassermessstelle GWP1 lag der Grundwasserstand bei 362,92 m ü. NN.

Der mittlere jährliche Grundwasserstand (MHGW) liegt für den Geltungsbereich bei 0,56 m unter Geländeoberkante (363,80müNN).

7.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

a) Oberflächengewässer

Außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans liegt an der Nordgrenze ein Entwässerungsgraben vor. Während der Bauzeit kann es grundsätzlich zu Beeinträchtigungen des Grabens kommen. Die Funktion der Wasserableitung darf nicht beeinflusst werden.

Unter Beachtung der geltenden rechtlichen Schutzvorschriften an Gewässern ist nicht damit zu rechnen, dass es während der Bauphase an den Gewässern zum Eintrag von Schadstoffen (z.B. Öle, Schmierstoffe etc.) kommen wird.

Die baubedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

b) Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

c) Überschwemmungsgebiete

Das faktische Überschwemmungsgebiet der Brautlach bei einem HQ100 ist von der Planung nicht betroffen. Ein Retentionsraumverlust durch die Baumaßnahmen ist somit nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

d) Grundwasser

Während der Bauphase kommt es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen bzw. Tiefgarage zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser. Während der Bauarbeiten ist eine Grundwasserabsenkung von $< 1,0$ m verbunden. Bei der Durchführung zur Bauwasserhaltung ist darauf zu achten, dass eine mögliche Grundwasserabsenkung nicht bis in den Bereich der Bestandsgebäude reicht (Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH).

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind aufgrund der möglichen Unterströmung des Gebäudes nur im geringen Maß vorhanden.

Die baubedingten Auswirkungen werden als mittel angesehen.

7.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

a) Oberflächengewässer

Es sind keine wesentlichen anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer erkennbar. Die Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

b) Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Wesentliche Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind aufgrund der Topografie nicht zu erwarten, die Auswirkungen werden als gering erheblich betrachtet.

c) Überschwemmungsgebiete

Da das Plangebiet nicht im Überflutungsgebiet der Brautlach bei einem HQ 100 liegt, werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering erheblich angesehen.

d) Grundwasser

Durch die SYNLAB Umweltinstitut GmbH wurde ein Gutachten „Aufstauberechnung für das Grundwasser mit Angabe des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) für das Bauvorhaben der A+P Wohnqualität in Niederstimm auf Nr. 47“ durchgeführt. Das Gutachten ist dem Anhang beigelegt.

Die Unterkante der Bodenplatte des Gebäudes ist bei 362,82 m ü. NN geplant. Der Grundwasserstand lag am 07.07.2017 laut Grundwassermessstelle bei 362,92 m ü. NN. Das Gebäude würde also rund 10 cm im Grundwasser liegen.

Der mittlere jährliche Grundwasserstand (MHGW) liegt für den Geltungsbereich bei 0,56 m unter Geländeoberkante (363,80müNN), somit liegt das Gebäude nach Berücksichtigung des mittleren höchsten Grundwasserstandes ca. 1 m im Grundwasser.

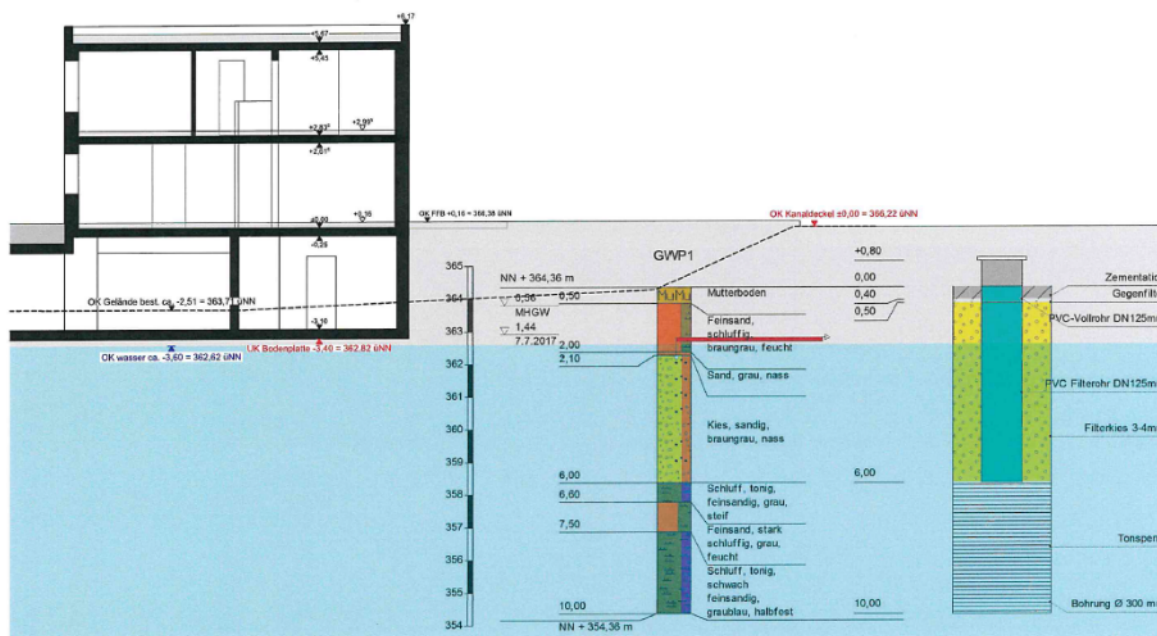


Abb. 5 Auszug aus dem Gutachten „Aufstauberechnung für das Grundwasser mit Angabe des MHGW für das Bauvorhaben der A+P Wohnqualität in Niederstimm auf Flur Nr. 47“ Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH.



Abb. 6 Die Abbildung zeigt die Grundwasserfließrichtung (Quelle: SYNLAB Umweltinstitut GmbH).

Die Berechnungen des Gutachtens zeigen auf, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude gegeben sind.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude durch aufstauendes Grundwasser in Folge des in den Untergrund einbindenden Bauwerks ist daher u. E. nicht zu erwarten.

Nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 24.11.2017 ist das Ergebnis des Gutachtens aufgrund der unter der Bodenplatte lagernden Kiesschicht mit einer Mächtigkeit von 4 m, in der das Grundwasser unter dem Bauwerk durchströmen kann plausibel und nachvollziehbar.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden somit als gering angesehen.

7.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Überschwemmungsgebiete	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.4.5 Klima und Lufthygiene

7.4.5.1 Beschreibung Bestand

Das Klima im Geltungsbereich ist als warm und gemäßigt klassifiziert. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt im Geltungsbereich bei ca. 600-700 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 8,5 °C.

Der Geltungsbereich stellt nur in einem sehr geringen Maß ein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit nur bedingt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

7.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar. Durch die Waldflächen und Feldgehölze im Norden und Osten unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Reduzierung der Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

7.4.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

- a) Verlust klimarelevanter Strukturen
Es gehen keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren.
Im Umgriff der Wohnbauflächen sind ausreichend Flächen (Waldflächen und Feldgehölze) vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.
- b) Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen
Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann die Wohnbauflächen durchströmen. Eine Frischluftabflussbahn ist durch die Planung nicht betroffen. Eine Barrierewirkung durch die Bebauung ist nicht zu erwarten.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

7.4.5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

- a) Flächenaufheizung
Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche wird sich mit der Wohnbebauung eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Es liegen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

- b) Schadstoffemissionen
Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Durch die Versorgung der neuen Gebäude mit Strom und Wärme, ist mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (EnEV) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die neue Wohnbebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich erhöhen, womit eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs

verbunden ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit im geringen Maß vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

7.4.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

7.4.6.1 Beschreibung Bestand

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Ortsstraße im Ortsteil Niederstimm im Markt Manching. Westlich an den Geltungsbereich schließt ein landwirtschaftliches Anwesen an. Im Norden und Osten sind teilweise landschaftsbildprägende Gehölzbestände vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich mit Randlage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“.

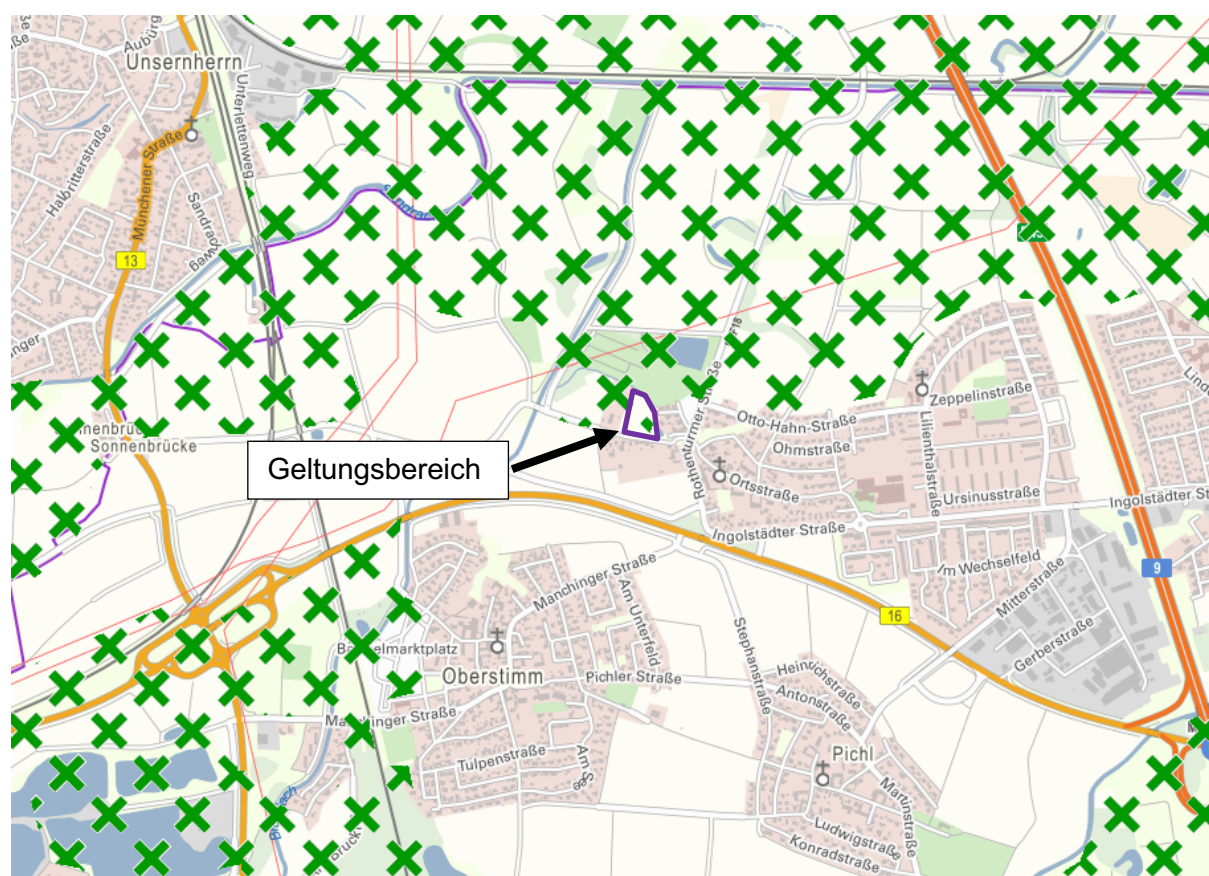


Abb. 7 Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsfläche Nr. 06 „Donauniederung“ im Geltungsbereich (grüne Kreuzschraffur), (Quelle Regionalplan Südostoberbayern).

Die neuen Wohnbauflächen sind teilweise von Waldflächen umgeben.

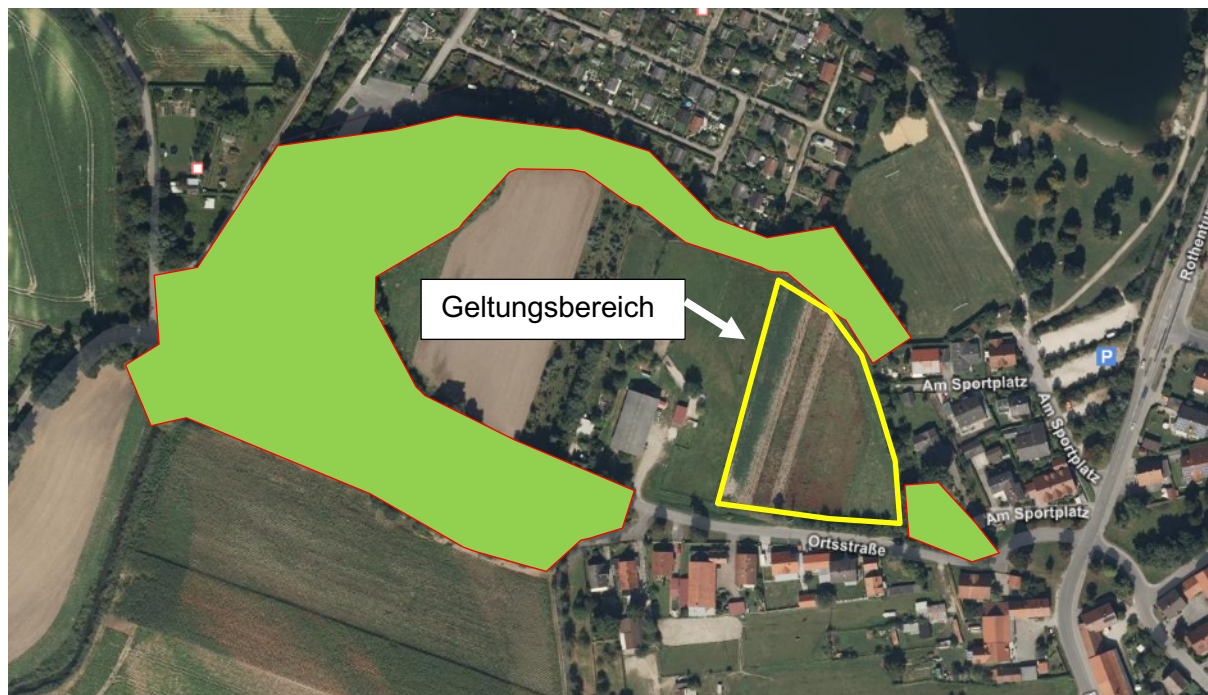


Abb. 8 Darstellung der Waldflächen (grün, rot umrandet). Die geplante Fläche der Flächennutzungsplanänderung ist gelb dargestellt (Quelle Bayernatlas).

Die **Auswirkungen auf das Landschaftsbild** hängen ab von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung.

7.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen.

Nachdem diese jedoch zeitlich nicht auf 1-2 Jahre zu begrenzen sind und ein Aufwand an Baugeräten, Lagerflächen, Anlieferungsverkehr mit LKW nach sich ziehen wird, werden diese baubedingten Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

7.4.6.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- a) Flächeninanspruchnahme landschaftsbildprägender Strukturen
Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.
- b) Visuelle Wirkung der Anlage
Die Flächennutzungsplanänderung führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Die neuen Wohnbebauungen werden das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs verändern. Im konkreten Fall der Flächennutzungsplanänderung ist die Einsehbarkeit des Standortes aufgrund der Waldflächen im Norden eingeschränkt. Eine Fernwirkung der neuen Wohnbauflächen ist somit nur teilweise gegeben. Eine genauere Betrachtung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der eingeschränkten Fernwirkung und der anschließenden Wohnbebauung im Osten und Süden und mögliche Wandhöhen mittlere Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

7.4.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	mittel	mittel	mittel

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.4.7.1 Beschreibung Bestand

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist. Das nächste Baudenkmal liegt in einer Entfernung von etwa 250 m. Das nächste Bodendenkmal liegt in einer Entfernung von ca. 100 m. Eine Beeinträchtigung der Bau- bzw. Bodendenkmäler ist nicht zu erwarten.



Abb. 9 Auszug Bayernatlas Denkmalschutz mit Plangebiet (schematisch), Quelle: Bayernatlas

Nr.	Denkmalnummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
1	D-1-86-137-6	Grenzstein	Ca. 250 m
2	D-1-7234-0346	Körpergräber und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitalter	Ca. 100 m

Nr.	Denkmalnummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
3	D-1-7234-0732	Gräberfeld der Glockenbecherzeit, Herrenhof der Hallstattzeit, Siedlung und Gräberfeld vorgeschichtlicher Zeitstellung, Speicherbauten der römischen Kaiserzeit	Ca. 270 m
4	D-1-7234-0345	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung	Ca. 200 m
5	D-1-7234-0871	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ignaz in Niederstimm	Ca. 225 m
6	D-1-86-137-5	Katholische Kirche, Filialkirche, Chorturmkirche	Ca. 230 m
7	D-1-86-137-5	Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer	Ca. 235 m

Tab. 10 Auflistung der Bau- bzw. Bodendenkmäler in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich

Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf die Boden- bzw. Baudenkmäler sind aufgrund des Abstandes und der teilweise dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan ist allgemein darauf hinzuweisen, dass Bodendenkmäler, die während der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und den Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

7.4.7.2 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

7.4.8 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die nachfolgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Boden als Lebensraum 		<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Trinkwassersicherung Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 			<ul style="list-style-type: none"> Einfluss über Verdunstungsrate 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserfilter Wasserspeicher 	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Wasserspeicher und -filter 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Grundwasserneubildung 			<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzanlagen als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 		<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> Substanzschädigung 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 			

Tab. 12 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Sollte die Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt werden, würde der Geltungsbereich voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Acker- bzw. Wiesenfläche genutzt werden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Erschließung) würde nicht stattfinden. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre im Randbereich des Geltungsbereichs möglich, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich nicht umsetzbar. Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden. Defizite im Bereich des Angebots an Wohnraum würden weiterhin bestehen bleiben.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung eines Standortes, der teilweise durch Waldflächen eingegrünt ist.

7.6.2 Ausgleichserfordernis

Mit der Flächennutzungsplanänderung liegt ein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLfU ist durchzuführen.

Mögliche eingriffsrelevante Änderungen können erst auf Ebene des Bebauungsplans bilanziert werden.

Der Geltungsbereich wird aufgrund seiner Ausstattung der Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. Eine verdichtete Bebauung ist anzunehmen, es wird ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) für die neue Wohnbaufläche angenommen.

Größe des Änderungsbereichs	Kategorie	Kompensationsfaktor	Resultierender Ausgleichsbedarf
8.505 m ²	I	0,3 – 0,6	2.552 – 5.103m ²
Gesamt:			2.552 – 5.103m²

Tab. 13 Überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Manching.

Als mögliche Maßnahmen kommen in Frage:

- Entwicklung von extensivem Grünland
- Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen
- Waldumbau Nadelwald in einen naturnahen Laubwaldbestand

Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die genaue Lagebestimmung, detailliertere Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

7.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

In der weiteren Umgebung zum Planungsgebiet ist mit einem Vorkommen prüfungsrelevanter Arten auszugehen. Bei dem Vorhabensbereich handelt es sich zum größten Teil um eine Ackerfläche, die restliche Fläche wird als Grünland genutzt.

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Zuge der Bauarbeiten werden im Süden entlang der Ortsstraße einige Gehölze entfernt die eingeschränkt einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten darstellen. Im vorliegenden Fall sind im weiteren Umfeld für diese Vogelarten Ersatzlebensräume in erreichbarer und gleicher Qualität vorhanden, so dass eine dauerhafte Verschlechterung der lokalen Population unwahrscheinlich ist. Die zu entfernenden Gehölze besitzen Höhlen oder Spalten, die von Fledermäuse oder Vögel als Tagesquartier genutzt werden könnten.

Das Biotop unmittelbar im Norden wird von der Planung nicht betroffen.

Das Biotop im Norden bleibt als Leitlinie zum Beispiel für Fledermäuse erhalten, neue Gebäude müssen einen ausreichenden Abstand zu den Gehölzen ($\geq 5\text{m}$) aufweisen somit ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand der Gebäude von den Biotopflächen einzuhalten und im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

In dem künstlich angelegten Teich östlich außerhalb des Geltungsbereiches wird nicht eingegriffen, eine Betroffenheit von Amphibien durch die Flächennutzungsplanänderung ist nicht zu erwarten.

Beeinträchtigung von Populationen streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten sind somit nicht zu erwarten.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Oberen Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

7.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Als anderweitige Planungsalternativen sind Nutzungs- und Standortalternativen sowie Varianten des städtebaulichen Konzeptes zu betrachten.

Der Markt Manching hat entsprechend seiner Lagegunst einen hohen Siedlungsdruck und eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Derzeit sind sämtliche bisherigen Potentiale für Wohnraum weitgehend entwickelt. Maßnahmen für innerörtliche Nachverdichtung wurden unternommen. Derzeit stehen keine anderen Flächen zur Verfügung.

7.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgut Wasser wurde ein Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan Markt Manching
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 1996)
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStLU 1978)
- Bayern Atlas
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Umwelt Atlas Bayern
- Hydrologischer Atlas Deutschland
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
- SYNLAB Umweltinstitut GmbH „Aufstauberechnung für das Grundwasser mit Angaben des MHGW für das Bauvorhaben der A+P Wohnqualität in Niederstimm auf Flur Nr. 47“, Fassung vom 23.11.2017

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine Kenntnisse zum wildabfließenden Oberflächenwasser vorlagen. Aufgrund der Topographie des Geltungsbereiches würden die Auswirkungen als gering erheblich eingestuft. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

7.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Der Markt Manching wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, zum Beispiel der Emissionen überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen. Eine Detailierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Hierzu können zählen:

- Verkehrs- und Lärmmessungen
- Überwachung von Grundwassermessstellen
- Überprüfung der Entwicklung der Bepflanzung und der Ausgleichsflächen

7.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Manching plant eine Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen des Marktgebiets.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben mit der Umsetzung von Maßnahmen voraussichtlich nicht entgegen.

Die Einsehbarkeit des Standortes ist aufgrund der Gehölzflächen im Norden und Westen teilweise eingeschränkt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	mittel	gering
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 14 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch die Flächennutzungsplanänderung ist das Schutzgut Boden, aufgrund der Versiegelung.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild wurde aufgrund der möglichen Baumasse (u.a.Wandhöhen) als mittel bewertet.

Die baubedingten Auswirkungen wurde bei den Schutzgütern Mensch/Lärm aufgrund der Bauzeit der Baumaßnahmen als mittel bewertet.

Die baubedingten Auswirkungen beim Schutzgut Grundwasser wurden aufgrund des Eingriffs in das Grundwasser als mittel bewertet.

Die mittleren betriebsbedingten Auswirkungen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Tieren im Übergang zum Gehölzbereich im Norden gewählt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. möglichen Ausgleichsflächen kann die Flächennutzungsplanänderung als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Manching, den

.....
 Nerb, 1. Bürgermeister

Anlagen:

- SYNLAB Umweltinstitut „Aufstauberechnung für das Grundwasser mit Angaben des MHGW für das Bauvorhaben der A+P Wohnqualität in Niederstimm auf der Flur Nr. 47“, Fassung vom 23.11.2017
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching - Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen sowie anlagenbedingter Geräuscheinwirkungen durch eine benachbarte Kartoffellagerhalle und eine Gänsehaltung, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, 84028 Landshut, Fassung vom 07.04.2020
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftfeinhlung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching - Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, 84028 Landshut, Fassung vom 18.11.2019
- 2D-Berechnung Niederstimm West, Hydraulische Nachweise - Berechnung der Wasserspiegellagen, Goldbrunner Ingenieure GmbH, 85080 Gaimersheim, Fassung von 05.04.2019

Markt Manching

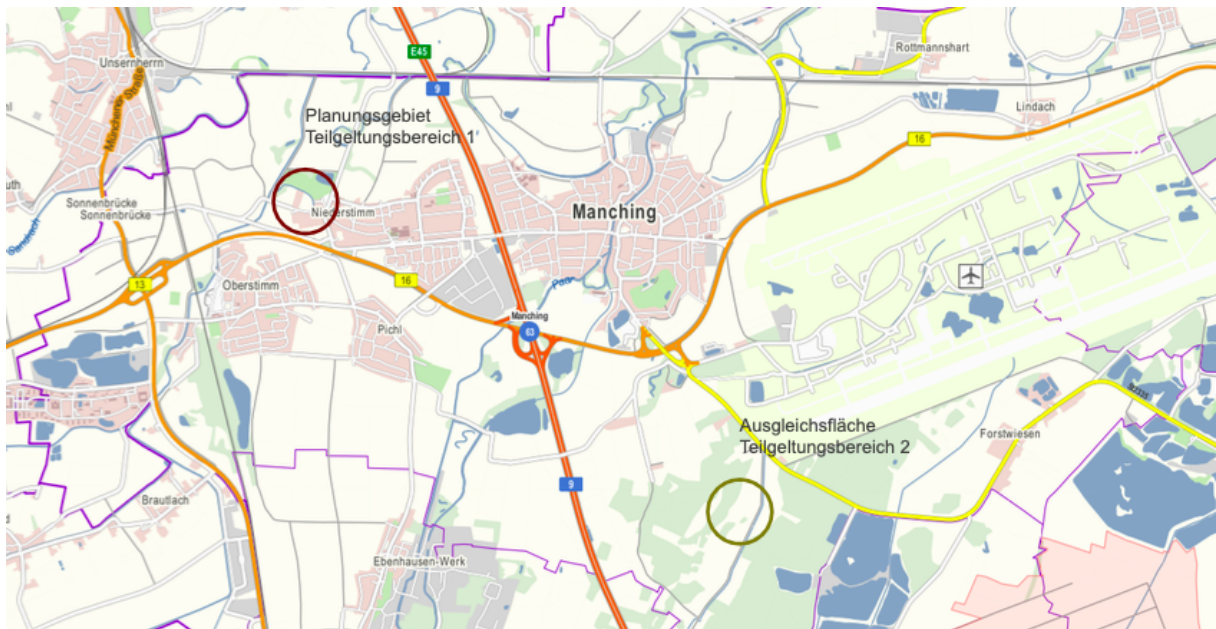
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



15. Änderung Flächennutzungsplan „Niederstimm West“ mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 Abs. 5 BauGB



Datum: 31.03.2022

Projekt: 16194

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Claus Mayer
Münchener Str. 43
85051 Ingolstadt

plg | Planungsgruppe
Strasser

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/0861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck,
Landschaftsarchitekt
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

Darstellung



Flächennutzungsplanausschnitt ohne Masstab

Anlass der Planung

Der Markt Manching beabsichtigt die Entwicklung neuer wohnbaulicher Flächen im Ortsteil Niederstimm. Dazu sollen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlagen geschaffen werden. Die verbindliche Bauleitplanung geschieht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Niederstimm West“. Vorhabenträger ist Anton Pichl aus Manching. Es entstehen 31 Wohneinheiten in folgender Konfiguration:

- 5 Einfamilienhäuser
- 9 Reihenhäuser
- 2 Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhaus 1 mit 6 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus 2 mit 9 Wohneinheiten

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Manching stammt aus dem Jahr 1990. Die hier gegenständliche Bauleitplanung stellt die 15. Änderung dar.

Der Markt Manching hat entsprechend seiner Lagegunst in der stark prosperierenden Region 10 einen hohen Siedlungsdruck und eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Derzeit sind sämtliche bisherigen Potentiale für Wohnraum weitgehend entwickelt. Maßnahmen für innerörtliche Nachverdichtungen wurden unternommen. Es ist jedoch keine vergleichbare Fläche zur wohnbaulichen Entwicklung verfügbar.

Die Planung sieht eine Arrondierung des Ortsteils Niederstimm vor. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen dar.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Flurstück 47 der Gemarkung Niederstimm.

Ablauf des Verfahrens

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Niederstimm West“ mit Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie die gleichzeitige 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan) wurde am 21.02.2018 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der Änderungsbeschluss (Flächennutzungsplan) gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 02.03.2018 bis 03.04.2018 stattgefunden.

Die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" mit Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Marktrat Manching in der Sitzung vom 17.09.2020 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die FNP-Änderung in der Fassung vom 28.10.2021 festgestellt. Aufgrund einer Empfehlung des LRA Pfaffenhofen wurde dieser Beschluss in der Sitzung vom 27.01.2022 aufgehoben. Ebenso wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 die FNP-Änderung in der Fassung vom 31.03.2022 festgestellt.

Gutachten

Als planerische Grundlage sind folgende Gutachten zur Beurteilung einzelner Aspekte der Bauleitplanung erstellt worden:

- SYNLAB Umweltinstitut „Aufstauberechnung für das Grundwasser mit Angaben des MHGW für das Bauvorhaben der A+P Wohnqualität in Niederstimm auf der Flur Nr. 47“, Fassung vom 23.11.2017
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching - Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen sowie anlagenbedingter Geräuscheinwirkungen durch eine benachbarte Kartoffellagerhalle und eine Gänsehaltung, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, 84028 Landshut, Fassung vom 07.04.2020
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Lufteinhaltung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Niederstimm West" des Marktes Manching - Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, 84028 Landshut, Fassung vom 18.11.2019
- 2D-Berechnung Niederstimm West, Hydraulische Nachweise - Berechnung der Wasserspiegellagen, Goldbrunner Ingenieure GmbH, 85080 Gaimersheim, Fassung von 05.04.2019

Berücksichtigung der Umweltbelange

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben mit der Umsetzung von Maßnahmen voraussichtlich nicht entgegen.

Die Einsehbarkeit des Standortes ist aufgrund der Gehölzflächen im Norden und Westen teilweise eingeschränkt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	mittel	gering
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch die Flächennutzungsplanänderung ist das Schutzgut Boden, aufgrund der Versiegelung.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild wurde aufgrund der möglichen Baumasse (u.a.Wandhöhen) als mittel bewertet.

Die baubedingten Auswirkungen wurde bei den Schutzgütern Mensch/Lärm aufgrund der Bauzeit der Baumaßnahmen als mittel bewertet.

Die baubedingten Auswirkungen beim Schutzgut Grundwasser wurden aufgrund des Eingriffs in das Grundwasser als mittel bewertet.

Die mittleren betriebsbedingten Auswirkungen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Tieren im Übergang zum Gehölzbereich im Norden gewählt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. möglichen Ausgleichsflächen kann die Flächennutzungsplanänderung als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Gegenstand der Anregungen waren insbesondere nachbarschützende Belange zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und allgemeine naturschutzfachliche Aspekte zur Grundwassersituation und zum Natur- und Artenschutz.

Die Stellungnahmen wurden insbesondere im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan abgegeben. Wegen der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren werden sie auch hier kurz thematisiert.

Die Verträglichkeit der Wohnnutzung zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Westen wurde über die Gutachten zum Schallschutz und zu den Geruchsemissionen nachgewiesen. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind hierzu in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen.

Die von Bürgern angesprochene Grundwasserthematik ist ebenfalls gutachterlich bewertet worden. Durch das Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Forderungen zu einer vorgeschalteten Beweissicherung sowie bestimmter infrastruktureller Ertüchtigungen kommt der Vorhabenträger entsprechend der Festlegungen im Durchführungsvertrag nach.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Gegenstand der Anregungen waren insbesondere wasserrechtliche Themen. Hierzu wurde gutachterlich insbesondere die Hochwassergefahr ausgeschlossen.

Für künftige wohnbauliche Entwicklungen des Marktes Manching wird ein ortsplanerisches Gesamtkonzept sowie ein Flächenressourcenmanagement empfohlen.