

Markt  
Manching



**Markt Manching**

**Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm**

**Bebauungsplan**

**“Gewerbegebiet Oberstimm-West I“ (GEOS 1)**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH  
Obere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim



1. Bürgermeister des Markts Manching

.....

(Nerb, Herbert)

Entwurf, Stand 24.07.2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren.....	4
2. Geltungsbereich .....	4
3. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets .....	4
4. Planungsbindungen .....	5
4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2 Regionalplanung Ingolstadt (Region 10) .....	5
4.3 Flächennutzungsplan .....	8
4.4 Plangenehmigung zur Teilverfüllung .....	8
4.5 Städtebaulicher Vertrag .....	8
5. Bodenordnende Maßnahmen .....	8
6. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung .....	10
8. Bauliche Ordnung.....	10
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
10. Umweltauswirkungen der Planung.....	11
11. Grünordnung .....	12
11.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	12
11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	14
11.3 Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen .....	14
12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14	
12.1 Ausgleichsflächen gemäß Rekultivierungs- und Gestaltungsplan zum Wasserrechtsbescheid zur Verfüllung.....	15
12.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen für GE-Ausweisung.....	15
12.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) gemäß saP.....	16
12.4 Außenbeleuchtung.....	16

13. Erschließung.....	16
13.1 Verkehrliche Erschließung .....	16
13.2 Wasserversorgung.....	19
13.3 Entwässerung .....	19
13.4 Energieversorgung.....	19
14. Immissionsschutz .....	20
15. Altlasten.....	20
16. Bodendenkmäler .....	20

## 1. Verfahren

Um dem weiteren Bedarf an Gewerbeflächen im Markt Manching gerecht zu werden, soll im Plangebiet ein Gewerbegebiet entstehen. Der Marktgemeinderat Manching hat daher am 24.07.2025 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Oberstimm-West I“ (GEOS 1) nach § 30 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung geschaffen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Oberstimm-West I“ (GEOS 1) liegt im Ortsteil Oberstimm des Marktes Manching.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 9,1 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurnummern 1259, 1259/1 (Teilfläche), 1277/1 (Teilfläche), 1279 (Teilfläche), 1280, 1281 sowie 1286/8 (Teilfläche) der Gemarkung Oberstimm.

## 3. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes Manching außerhalb der bebauten Ortsbereiche. Es befindet sich im südwestlichen des Knotenpunkts der Bundesstraßen B13 und B16. Im Süden grenzt das Areal an die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne, deren Fläche derzeit ebenfalls stadtplanerisch weiterentwickelt wird.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche eines ehemaligen Kieswerks; der Kiesabbau wurde 2018 eingestellt. Der Bebauungsplanbereich umfasst Festlandflächen natürlichen Ursprungs sowie solche, die durch Verfüllung der im Rahmen des Kiesabbaus entstandenen Seen hergestellt werden. Die bestehenden Festlandflächen liegen teilweise brach bzw. werden zum Teil als Lagerflächen genutzt.

Die Teilverfüllung des südöstlichen Sees dient der Sanierung einer in der bestehenden Fläche vorhandenen Altlast. Mit dem Verfüllmaterial ist auch die bestehende Fläche abzudecken, sodass ein Mindestabstand zwischen neuen Bauteilen und Grundwasser sichergestellt wird. Insofern wird die Topographie des Plangebiets im Zuge der Erschließung künstlich hergestellt.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

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

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

#### *1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

*1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

#### *2 Raumstruktur*

##### *2.2 Gebietskategorien*

##### *2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume*

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

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird.*

#### *5 Wirtschaft*

##### *5.1 Wirtschaftsstruktur*

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

### 4.2 Regionalplanung Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt der Markt Manching innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Der Markt Manching nimmt dabei die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums ein. „Es ist anzustreben, dass sich die

Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln“ (REP 10, Kapitel 2 Ziffer 2.2.1 G). „In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze [...] erhalten und geschaffen werden“ (REP 10, Kapitel 2 Ziffer 2.2.5 G).

Der Regionalplan 10 formuliert folgende weitere hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung:

#### 3.4.1 G

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

#### 5.2.6.2.2. G Nachfolgefunktionsstypen - Wiederverfüllung

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

#### 5.1.2.2 G

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

#### 5.1.2.4 G

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

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Donauterrassen 07.

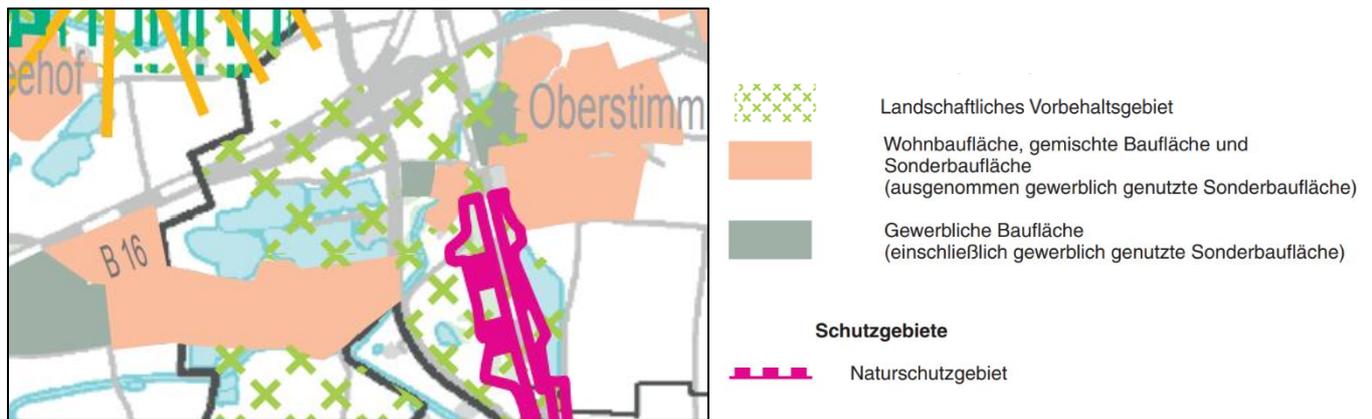


Abbildung 1: Ausschnitt aus Karte 3 "Landschaft und Erholung" des Regionalplans Ingolstadt

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

#### 7.1.1 Z

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

#### 7.1.8.2 Z

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

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

*besonderes Gewicht zu.*

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

#### 7.1.8.4.2.2 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Donauterrassen (07)

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

Aus der im Boden der östlichen Bestandsfläche vorhandenen Altlast werden durch die Grundwasserdurchströmung fortlaufend Schadstoffe ausgeschwemmt und in die Umwelt transportiert. Im Sinne des Umweltschutzes und auch im öffentlichen Interesse ist es daher

unumgänglich, eine Sanierung der Altlast in Form einer Teilverfüllung des Sees A durchzuführen. Die Verfüllung mit dem Ziel der Sicherstellung einer guten Grundwasserqualität steht insofern nicht im Widerspruch zu den im Regionalplan 10 genannten Entwicklungszielen für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Die Änderung ermöglicht die Entwicklung des Gebietes zum Gewerbegebiet im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **4.4 Plangenehmigung zur Teilverfüllung**

Die Teilverfüllung des Sees A zur Sicherung der vorhandenen Altlast sowie die Neugestaltung des östlichen Bereichs des Abbaugeländes wurden mit Plangenehmigung des Landratsamts Pfaffenhofen nach § 68 Absatz 2 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.12.2024 genehmigt.

### **4.5 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Donaubauschutt Recycling GmbH (DBR; Projektentwickler) mit dem Sitz in 85053 Ingolstadt und dem Markt Manching wurde ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, in welchem die Durchführung des Bauleitplanverfahrens geregelt ist.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke 1259 und 1259/1 (Teilfläche) befinden sich in Privateigentum des Kieswerk Eigentümers. Das Flurstück 1280 gehört als bisheriger Transformatorenstandort einem Energieversorger. Die Teilfläche des Flurstücks 1279 (entlang der Zuwegung zur Inselfläche) befindet sich in Privateigentum. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll eine Umlegung der vorgenannten Flurstücke durchgeführt werden. Diese werden vom Projektentwickler erworben werden, sobald der Satzungsbeschluss des hier gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans gefasst ist.

Auf den Flurstücken 1277/1 (Teilfläche) und 1281 befindet sich die Leilachstraße, über welche die Zufahrt zum Plangebiet gesichert ist. Diese Flurstücke gehören dem Markt Manching. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 1286/8, welches sich in Bundeseigentum befindet, soll die Zuwegung zu den Gewerbeflächen von der Immelmannstraße aus realisiert werden.

## 6. Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich umfasst das Areal eines ehemaligen Kieswerks, dessen Kiesabbau-Aktivitäten 2018 eingestellt wurden. Durch den Kiesabbau haben sich Seen gebildet; bestehende Randflächen, die zum Teil durch Seeverfüllungen hergestellt wurden, lagen zuletzt brach bzw. wurden als Lagerflächen genutzt.

In der östlichen Bestandsfläche ist eine Altlast vorhanden, aus welcher aufgrund der Grundwasserdurchströmung Schadstoffe ausgeschwemmt werden. Um das Grundwasser vor weiterem Schadstoffeintrag zu bewahren, ist es erforderlich, die Altlast mittels Teilverfüllung des Sees vor weiterer Durchströmung zu schützen. Die durch die Verfüllung entstehenden Flächen sollen künftig zusammen mit den bestehenden brach liegenden Festlandflächen einer höherwertigeren Nutzung in Form einer Gewerbefläche zugeführt werden.

Der Markt Manching befindet sich in der wirtschaftsstarken und wachsenden Region Ingolstadt. Abgesehen von militärisch genutztem Sondergebiet mit Flugplatz sind jedoch lediglich 0,6 % des Marktgemeindegebiets als Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet festgesetzt. Auf diesen Flächen besteht nahezu kein Potential mehr zur Erweiterung bestehender Firmestandorte oder auch für die Neuansiedlung von Firmen. Dem steht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen gegenüber. Der Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb des Gebietes des Marktes Manching wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung geprüft und nachgewiesen. Diese „Bedarfsermittlung neuer Gewerbeflächen“ ist mit Stand vom 24.07.2025 Anlage zu den Unterlagen zum Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberstimm-West I“ (GEOS 1) verfolgt zusammengefasst folgende Ziele:

- Sicherung einer Altlast,
- Aufwertung Flächen des ehemaligen Kieswerk-Areals,
- Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen.

Durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen werden im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayerns die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen verbessert. Der Markt Manching erfährt dadurch eine Stärkung der Standortqualität aus wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht.

Mit der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen entstehen Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung. Dadurch wird dem Grundsatz des Regionalplans 10 begegnet, in welchem ein Abbau der Quote der Berufsauspendler und damit verbunden ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen vorgegeben wird. Die Planungen greifen auch insofern einen wesentlichen Grundsatz des Regionalplans 10 auf, als dass durch die Errichtung von Gewerbeflächen die Diversifizierung des Wirtschaftsstandort und auch der Erhalt kleiner und mittelständischer Unternehmen aus verschiedensten Wirtschaftsbereichen gefördert wird.

## **7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke) sind zulässig. Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.

Für das dargestellte Gebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,75 festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise zulässig, indem bei einer offenen Bauweise die Länge der Hausformen größer als 50 m sein darf.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 13 m. In Bereich 1 ist bei Gebäudelängen kleiner als 50 m eine maximale Höhe von bis zu 18 m zulässig. Außerdem ist auf 10 % der Fläche des Bereichs 1 zur Errichtung gewerbebetrieblich bedingter Anlagen (z.B. Rohstoffsilos, gravitationsbasierte Wasch- und Behandlungsanlagen) eine maximale Höhe von 22 m zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Geländeoberkante bis zum oberen Abschluss der Baukonstruktion. Zusätzlich zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine oder Aufzugtürme zulässig.

Als Dachformen werden Flach-, Pult- und Satteldächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung darf maximal 0° bis 45° betragen.

## **8. Bauliche Ordnung**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen zulässigen Bereiche festgelegt.

## **9. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Fläche des ehemaligen Kieswerks wird durch die Flächennutzungsplanänderung und die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Wesentlich hierbei ist, dass die Planung eine Teilverfüllung des Sees A beinhaltet, mit welcher die erforderliche und mit Wasserrechtsbescheid vom 18.12.2024 genehmigte Sanierung einer vorhandenen Altlast in der östlichen Bestandsfläche umgesetzt wird, wodurch weiterer Schadstoffaustrag in das Grundwasser verhindert wird. Das durch die Verfüllung zusammen mit den bestehenden Festlandflächen entstehende Areal wird im Sinne einer Aufwertung des Standorts als Gewerbefläche festgesetzt.

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

Im Hinblick auf die auf den Gewerbeflächen entstehenden Schallemissionen wurde durch die IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die hierbei ermittelte Emissionskontingente, die getrennt als Tag- und Nachtwerte angegeben werden, werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind im Zuge der Nutzung der Gewerbefläche einzuhalten.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden in einem eigenständigen Umweltbericht als Teil der Begründung abgehandelt (vgl. nachfolgende Ziffer 10).

## **10. Umweltauswirkungen der Planung**

Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem eigenständigen Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben. Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der fortgeschriebenen Fassung von 2021 angewandt. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm im weiteren Verfahren. Ebenso werden die erforderlichen Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren erarbeitet und dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind dabei als naturschutzfachlicher Ausgleich die Entwicklung eines Ufergehölzsaumes entlang dem Nordufer der Halbinsel und die weitergehende naturnahe Gestaltung des Südufers der Halbinsel vorgeschlagen.

Vom Büro Naturgutachter Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetation, Freising wurden im Laufe des Jahres 2022 artenschutzrechtliche Erhebungen vor Ort durchgeführt. Dabei wurde eine Strukturkartierung potenzieller Habitatstrukturen (Horste, Baumhöhlen) und eine flächendeckende Biotop- und Nutzungstypen-Kartierung (BNT) sowie eine Erfassung der Schwimmblattvegetation durchgeführt. Faunistische Daten wurden zu den Artengruppen der Brutvögel, Säugetiere (hier Fledermäuse und Biber), Amphibien, Reptilien, Nachtfalter und Mollusken erhoben. Auf dieser Datenbasis wurde vom Büro R & H Umwelt GmbH, Nürnberg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 01.03.2023) erarbeitet, in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geprüft wurden. Diese artenschutzrechtliche Prüfung ist den Unterlagen beigelegt.

Demnach ist festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen für Arten des Anhangs IV

der FFH-Richtlinie sowie für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vermieden werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls erforderliche Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind.

## 11. Grünordnung

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an den Festlegungen der naturschutzfachlichen Unterlagen zum Antrag zur Neugestaltung des östlichen Bereichs des Abbaugeländes (See A) mit Sicherung der sich auf dem Grundstück befindenden Altablagerung im Kiesabbau Oberstimm (ehemals Kieswerk Zauner) (Erläuterungsbericht mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes, Geo-Plan Geotechnik GmbH, Bad Wörishofen vom 30.05.2023).

Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Grünflächen am Süd- und Westrand des Geltungsbereiches, die von der Gewässerverfüllung und der späteren Gewerbeentwicklung nicht betroffen sind und als Ortsrandeingrünung erhalten werden. Ebenso werden die im Gestaltungs- und Rekultivierungsplan zum Antrag (Anlage 4.1, Geo-Plan Geotechnik GmbH, Bad Wörishofen vom 16.05.2024) vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen für die Gewässerverfüllung, die im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 67 liegen, mit grünordnerischen Festsetzungen baurechtlich gesichert.



Abbildung 2: Gestaltungs- und Rekultivierungsplan zum wasserrechtlichen Antrag

### 11.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Als östliche Ortsrandeingrünung entlang der Leilachstraße und als südliche Ortsrandeingrünung entlang der Immelmanstraße soll der dort bereits vorhandene Gehölzbestand (Eiche, Ahorn etc.) erhalten werden. Dazu wird der Bestand als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Dabei sind Öffnungen des Gehölzbestandes



## **11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Der Gestaltungs- und Rekultivierungsplan zum wasserrechtlichen Antrag für die Verfüllung des See A gibt vor, dass am Westrand des Verfüllkörpers, in der Randzone zum See, eine Heckenstruktur als Gehölzsaum entlang der Wasserlinie zu pflanzen ist.

Der Gestaltungs- und Rekultivierungsplan zum wasserrechtlichen Antrag für die Verfüllung des See A gibt ebenfalls vor, dass am Ostrand des Verfüllkörpers eine Wallstruktur herzustellen und mit Sträuchern zu bepflanzen ist. Für das im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeitende Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, soll die Fläche im Südosten des Geltungsbereiches jedoch als Fläche für Entwässerungsanlagen freigehalten werden, so dass die mit Sträuchern zu beplantzende Wallstruktur im Rahmen der Bauleitplanung nach Nordwesten an den Westrand der Gewässerauffüllung verschoben wird. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde muss die Fläche an dieser Stelle nicht mehr als Wall gestaltet werden, sondern ergänzt die am Westrand der Verfüllung festgelegte Entwicklung eines durchgehenden Gehölzstreifens als westliche Randeingrünung des Gewerbegebietes.

Die Flächen sind daher als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt.

## **11.3 Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen**

Innerhalb der Baugrenzen sind mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Diese Grünflächen dienen der inneren Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes und ergänzen die netzartige Verbindung der bestehenden Ufergehölzstreifen zwischen den vorhandenen Wasserflächen der Kiesweiher See A bis D im Umfeld der geplanten Gewerbegebietsausweisung.

Durch die festgesetzte schwerpunktmäßige Begrünung mit gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Mischungen und vorzugsweise gebietseigenen Gehölzen wird der vorhandene Vegetationsbestand entlang der Ufer der vorhandenen Stillgewässer ergänzt. Dabei wird innerhalb der Baugrenzen bewusst auf eine prozentuale Regelung bezüglich des Anteils von offenen Wiesenflächen und beplantzten Flächen verzichtet, um ein Mosaik aus unterschiedlich gestalteten Freiflächen zu ermöglichen.

Durch die verbindliche Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes als Teil der Baugenehmigung wird die Gestaltung und die Begrünungsart der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen geregelt.

## **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

## **12.1 Ausgleichsflächen gemäß Rekultivierungs- und Gestaltungsplan zum Wasserrechtsbescheid zur Verfüllung**

Der Wasserrechtsbescheid zur Teilverfüllung des See A des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm (AZ: 42/6410.32 K 10/b vom 18.12.2024) gibt einzelne naturschutzfachliche Ausgleichsflächen vor, die den aus der Teilverfüllung resultierenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensieren und in der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzt werden, um die Vorgaben des Bescheids im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes baurechtlich zu sichern. Die einzelnen Maßnahmen sind im Planwerk dargestellt und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt:

W-A1 – Die westliche Böschung der Weiherverfüllung ist als Flachwasserböschung (ca. 1:5) auszubilden und im ufernahen Bereich als Flachwasserbereich zu gestalten.

W-A2 – Die westliche Böschung der Weiherverfüllung ist oberhalb der Wasserlinie als Gehölzsaum mit mesophilen Gebüsch/Hecken zu gestalten.

W-A3 – im Rekultivierungs- und Gestaltungsplan zum Wasserrechtsbescheid nicht belegt

W-A4 – Zwischen dem Verfüllkörper und dem bestehenden Süd- und Ostufer der Verfüllfläche ist ein naturnaher Randgraben mit unterschiedlichen Substraten (Kies, Sand, Blockschutt) und Biotopelementen (Totholz, Wurzelstöcke) zu gestalten.

W-A5 – Am Ostrand des Verfüllkörpers ist östlich des Randgrabens WA-4 eine Wallstruktur auszubilden und mit mesophilen Gebüsch/Hecken zu bepflanzen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Herstellung dieser Maßnahme an den Westrand des Verfüllkörpers östlich der Randzone WA-2 verschoben (siehe Ziffer 11.2).

## **12.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen für GE-Ausweisung**

Aus der Eingriffsbilanzierung zu den Gewerbegebietsausweisungen auf der Halbinsel (GE-Bereich 1) und auf dem Verfüllkörper (GE-Bereich 2) sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen (nördliche Erschließungsstraße) ergibt sich ein weiterer Kompensationsbedarf, der durch naturschutzfachliche Ausgleichsflächen im direkten Umfeld der vorhandenen Kiesweiher erbracht wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches können erbracht werden:

GE-A1 – Zwischen der festgesetzten Gewerbefläche GE-Bereich 1 und dem Nordufer zum See B ist nach Abschluss der Rekultivierung dieses Ufers aus dem Kiesabbau (Herstellung einer Schilfzone) ein Ufersaum aus einzelnen Gehölzgruppen zu pflanzen.

GE-A2 – Zwischen der festgesetzten Gewerbefläche GE-Bereich 1 und dem Südufer zum See A ist eine aufgeweitete naturnahe Flachwasserzone mit Röhricht, sukzessiver Gehölzentwicklung sowie Mulden und Kuppen unterschiedlicher Substrate (Kies, Sand, Blockschutt) und Biotopelementen (Totholz, Wurzelstöcke) zu gestalten.

Der weitere Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht und im weiteren Verfahren flächig festgelegt.

## **12.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) gemäß saP**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gibt konkrete CEF-Maßnahmen für die Teilverfüllung des See A vor, die bereits im Vorfeld der späteren Gewerbegebietsentwicklung umgesetzt werden und hier nicht mehr näher zu benennen sind.

Darüber hinaus sind für weitergehende Eingriffe durch die Gewerbegebietsentwicklung folgende CEF-Maßnahmen ebenfalls zu beachten, um artenrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

8VCEF - Für den Verlust von Höhlenbäumen ist ein 1:3 Ausgleich erforderlich, d.h. pro gefällttem Höhlenbaum sind zwei Fledermauskästen und ein Kasten für Brutvögel an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

9VCEF – Für den Verlust von Zauneidechsenhabitaten sind Ersatzhabitate nach Vorgabe der saP anzulegen.

## **12.4 Außenbeleuchtung**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gibt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, unter den Maßnahmen zur Vermeidung auch ein Nachtarbeitsverbot vor, um eine Störung des Jagdverhaltens von Fledermäusen zu vermeiden. Ebenso werden zum Schutz von Fledermäusen und Insekten Vorgaben für die zu verwendenden Leuchten im Außenbereich durch Verwendung von insektenverträglichen Beleuchtungsquellen gemacht.

Demnach sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine seitliche Abstrahlung vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und /oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT < 2.700 K, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden (z.B. Natrium-niederdrucklampen, schmalbandige Amber LED oder PC Amber LED). Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

Außenanlagen sind außerhalb der Betriebszeiten nicht zu beleuchten.

## **13. Erschließung**

### **13.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt zunächst ausschließlich über die Leilachstraße in Anbindung an die Bundesstraße B13. Diese führt in nördlicher Richtung zum

Knotenpunkt mit der Bundesstraße B16 als Zubringer zur Bundesautobahn A 9 (Anschlussstelle Manching) bzw. im weiteren Verlauf nach Ingolstadt; in südlicher Richtung der B 13 besteht eine Anbindung zur Bundesstraße B300.

Eine Zufahrt von der Leilachstraße zum Plangebiet ist bereits im Bestand vorhanden. Nach Fertigstellung der Teilverfüllung des Sees A ist auch eine Zufahrt im Süden zur Immelmannstraße vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planungen sind Abstimmungen mit dem für die Immelmannstraße zuständigen Staatlichen Bauamt Ingolstadt erforderlich.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens der Vössing Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.07.2025, welches als Anlage beigefügt ist, wurden die verkehrlichen Auswirkungen dreier Planungsareale mit Gewerbenutzung im Umfeld der Max-Immelmann-Kaserne betrachtet, indem die Verkehrsqualität an maßgebenden Knotenpunkten für den Analysefall (Ist-Zustand), den Prognosenullfall 2035 (Realisierung des Gewerbegebiets Weiherfeld Süd) sowie darauf aufbauend für die beiden Prognoseplanfälle 2035 (mit bzw. ohne vierstreifigem Ausbau der B16 und Realisierung drei weiterer Gewerbegebiets-Areale) beurteilt wurde. Das Gutachten hat damit einen über das hier gegenständliche Vorhaben hinausgehenden Betrachtungshorizont.

Für das Gewerbegebiet Oberstimm-West I sind drei der im Verkehrsgutachten untersuchten Knotenpunkte relevant:

- Knotenpunkt 1: B13 / Manchinger Straße
- Knotenpunkt 2: B13 / Immelmannstraße
- Knotenpunkt 3: Immelmannstraße/ Anschluss Gewerbegebiet Oberstimm-West I bzw. Max-Immelmann-Kaserne

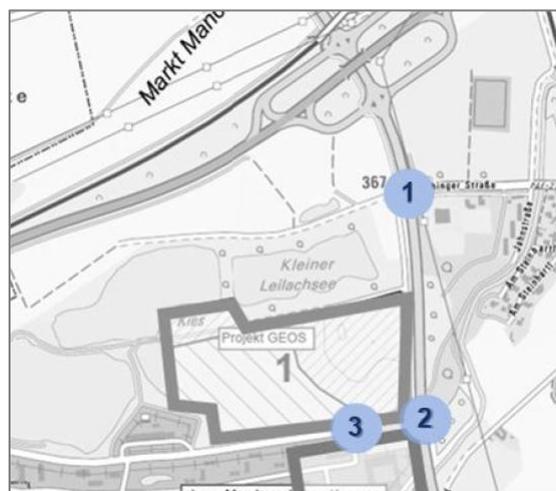


Abbildung 4: Übersichtslageplan der Knotenpunkte

Die Verkehrsuntersuchung kombiniert bei den Prognoseplanfällen 2035 mehrere Straßennetzentwicklungen untereinander: mit bzw. ohne vierstreifigen Ausbau der B16 sowie zwei mögliche Nutzungsvarianten des Gewerbegebiets Oberstimm-West I (geplante GEOS-Nutzung mit 90 Kfz/24h bzw. alternative Nutzung mit rd. 760 Kfz/24h). Bei der geplanten GEOS-Nutzung wurden Erschließungsvarianten über den Knotenpunkt 1 (100 %) bzw. über den Knotenpunkt 3 (100 %) betrachtet; für die alternative Nutzung wurde für die Erschließung eine Verkehrsverteilung von 70 % über den Knotenpunkt 1 und 30 % über den Knotenpunkt 3 angenommen.

Das Verkehrsgutachten stellt fest, dass allein aufgrund der prognostizierten Verkehrszunahme bis zum Jahr 2035 die Verkehrsqualität des Knotenpunkt 1 sinkt und weist – auch ohne die

Realisierung der Gewerbeflächen – auf einen Handlungsbedarf hin, um den Leistungsfähigkeitsengpässen entgegenzuwirken. Für den Prognosenullfall, welcher eine Verkehrszunahme bis 2035 sowie die Realisierung des Gewerbegebiets Weiherfeld Süd, nicht jedoch den Betrieb weiterer Gewerbeflächen berücksichtigt, ergibt die Verkehrsuntersuchung für den nicht signalisierten Knotenpunkt lediglich die Qualitätsstufe E. Maßgebender Verkehrsstrom hierfür ist die Zufahrt aus der Manchinger Straße. Die Qualitätsstufe E äußert sich durch Staus, welche sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen sowie sehr großen und stark streuenden Wartezeiten. Gleichzeitig definiert die Qualitätsstufe E die Qualitätsgrenze eines Knotenpunkts.

Nach Durchführung einer Ertüchtigungsmaßnahme in Form einer Lichtsignalanlage kann das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt 1 langfristig leistungsfähig abgewickelt werden. Für sämtliche Varianten des Prognoseplanfalls (mit/ ohne Ausbau der B16 bzw. GEOS-/ alternative Nutzung) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Aufrüstung des Knotenpunkts 1 mit einer Lichtsignalanlage zu einem stabilen Verkehrsablauf führen wird. Auch nach Realisierung der Lichtsignalanlage bleibt die Zufahrt aus der Manchinger Straße der maßgebende Verkehrsstrom für die Verkehrsqualität des Knotenpunkts mit einer Qualitätsstufe D. Die Zufahrt vom Gewerbegebiet Oberstimm-West I ist mit einer Qualitätsstufe C (sowohl für die GEOS- und auch für die alternative Nutzung) nicht maßgebend.

Der Knotenpunkt 2 ist bereits im Bestand mit einer Lichtsignalanlage geregelt. Das Gutachten stellt für diesen Knotenpunkt im Analyse-, im Plan- und auch in sämtlichen Varianten des Prognoseplanfalls (d.h. sowohl bei der geplanten GEOS-Nutzung als auch bei alternativer Nutzung und unabhängig vom Ausbau der B16) eine gute Leistungsfähigkeit fest; hier sind im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit keine Maßnahmen an der bestehenden Lichtsignalanlage erforderlich.

Der Knotenpunkt 3 existiert im Ist-Zustand nicht; im Gutachten können für den Analyse- und auch für den Prognosenullfall daher keine Qualitätsstufen angegeben werden. Für sämtliche Varianten des Prognoseplanfalls wurde bei Umsetzung eines nicht signalisierten Knotenpunkts eine sehr gute Leistungsfähigkeit mit sehr geringen Wartezeiten ermittelt.

Die Leilachstraße bleibt ein öffentlicher Verkehrsweg; die innere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt mittels privater Straßen.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennachverkehr (ÖPNV) erreichbar. Von der vorhandenen Zuwegung an der Leilachstraße aus befindet sich die nächste Bushaltestelle „Oberstimm, Max-Immelmann-Kaserne“ (Linie 18) in ca. 200 m Entfernung.

Im Markt Manching existiert eine Stellplatzsatzung (Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder vom 26.09.2024). Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet und ist auch in Gewerbegebieten anzuwenden. Entsprechend der Satzung sind für die Nutzungsart „Handwerks- und Industriebetriebe“ 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten nachzuweisen.

Die Stellplatzsatzung kann beim Markt Manching eingesehen werden.

Abweichend von der Satzung sind sämtliche Stellplätze und auch die Fahr- und Rangierbereiche sind mit nicht wasserdurchlässigem Material herzustellen, da auf der Altlastenabdichtung in Form der Nassverfüllung keine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.

## 13.2 Wasserversorgung

Nördlich des Planbereichs verläuft eine Wasserleitung in Ost-West-Richtung in der Manchinger Straße bzw. deren Verlängerung über die B 13 hinweg. Zur Herstellung der Wasserversorgung ist entlang der Leilachstraße zwischen der bestehenden Wasserleitung und dem Plangebiet eine Leitung auf einer Länge von ca. 330 m herzustellen. Versorgungsträger ist der Markt Manching.

## 13.3 Entwässerung

Vom Süden des Plangebiets her verläuft entlang der B 13 ein vom Markt Manching betriebener Schmutzwasserkanal, welcher südlich der bestehenden Zufahrt in Richtung Nordosten verschwenkt wird. Auf der Gewerbefläche anfallendes Schmutzwasser soll über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden; hierzu ist eine entsprechende Zuleitung herzustellen. Zur Überwindung von Höhendifferenzen ist eine Hebeanlage erforderlich.

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist Oberflächenwasser gesondert zu erfassen und möglichst dezentral zu versickern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Konzept für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswasser auf den neuen Gewerbeflächen erstellt. Ziel hierbei ist, das Niederschlagswasser getrennt nach Herkunftsflächen zu fassen, im Bedarfsfall einer Behandlung zuzuführen und abschließend flächig zu versickern.

Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan ist ein Entwässerungskonzept als Anlage beigelegt, welches Ansätze zur Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers enthält. Das Konzept ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

## 13.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Entlang des südöstlichen Rand des Planbereichs verlaufen diverse Stromleitungen. Erforderliche Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt.

Auf der bestehenden östlichen Fläche befindet sich ein Transformatorenturmstation, welche in der Vergangenheit die Stromversorgung des Kieswerks sicherstellte. Der Standort soll in Abstimmung mit dem Netzbetreiber zukünftig am Rand des Plangebiets liegen.

Es ist geplant, auf dem Plangebiet lokal Energie zu produzieren, welche für den Betrieb energieintensiver Gewerbeanlagen genutzt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass hierbei ein Energieüberschuss entsteht, welcher in das Stromnetz eingespeist werden soll. Hierfür ist eine separate Transformatorenstation erforderlich. Auch in diesem Zusammenhang finden Abstimmungen mit dem Netzbetreiber statt.

Die nächstgelegene Gasleitung endet am Flurstück 1286/7, welches sich am südwestlichen Ende des Sees A befindet. Zur möglichen Gasversorgung der Flächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wäre die Leitung entsprechend entlang der Immelmannstraße bzw. der Bundesstraße B 13 auf einer Länge von ca. 750 m zu verlängern.

## **14. Immissionsschutz**

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

Vor diesem Hintergrund wurde die IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt mit der Erstellung eines Schallemissionsgutachtens beauftragt. Im Gutachten wurden über den Bebauungsplanumgriff hinaus weitere See- und Bestandsflächen, welche sich im Umgriff der 21. Flächen-nutzungsplanänderung befinden, betrachtet.

In der schalltechnischen Untersuchung der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG vom 21.05.2025, Projekt-Nr. 5487.a2 wurden getrennt für die Flächen GE 1 und GE 2 Geräuschkontingente ermittelt, mit welchen an den untersuchten Immissionsorten die schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen eingehalten werden.

## **15. Altlasten**

In der bestehenden östlichen Fläche ist eine Altlast vorhanden, welche eine Sanierung mit einer Abdichtung in Form einer Teilverfüllung des Sees A sowie die Herstellung einer oberflächlichen Abdichtung erfordert. Diese Maßnahmen wurden mit Bescheid des Landratsamt Pfaffenhofen über die Plangenehmigung nach § 68 Absatz 2 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.12.2024 genehmigt.

## **16. Bodendenkmäler**

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung, im Zuge derer bereits Bodenverfüllungen hergestellt wurden, ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet keinerlei Bodendenkmäler befinden. Sollten wider Erwarten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.