



## **Markt Manching**

### **XIII. Änderung des Flächennutzungsplans**

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ von Wohnbauflächen (W) zu Gewerbeflächen (GE)

Plandatum:                      Entwurf: 20.11.2012

Inhalt:

- XIII. Änderung des Flächennutzungsplans M 1:5.000
- Begründung der XIII. Änderung des Flächennutzungsplans
- Umweltbericht

Planfertiger:                      plan[werkstatt]  
sonja mauser, dipl. ing. (fh) architektin  
Reiterweg 1 ½  
85077 Manching  
Tel : 08459/3237369  
Fax: 08459/3329070  
Mail: info@planwerkstatt-mauser.de

# Markt Manching Flächennutzungsplan XIII. Änderung

Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ankoferfeld“  
von Wohnbauflächen zu Gewerbeflächen

- Bestand -



M 1:5000





# Markt Manching Flächennutzungsplan XIII. Änderung

Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ankoferfeld“  
von Wohnbauflächen zu Gewerbeflächen

- Änderung-

N  M 1:5000



Markt Manching  
Flächennutzungsplan XIII. Änderung

Planzeichenerklärung



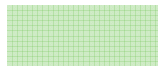
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gewerbegebiet



Sondergebiet



Grünfläche



geplanter Einzelbaum (Pflanzempfehlung)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

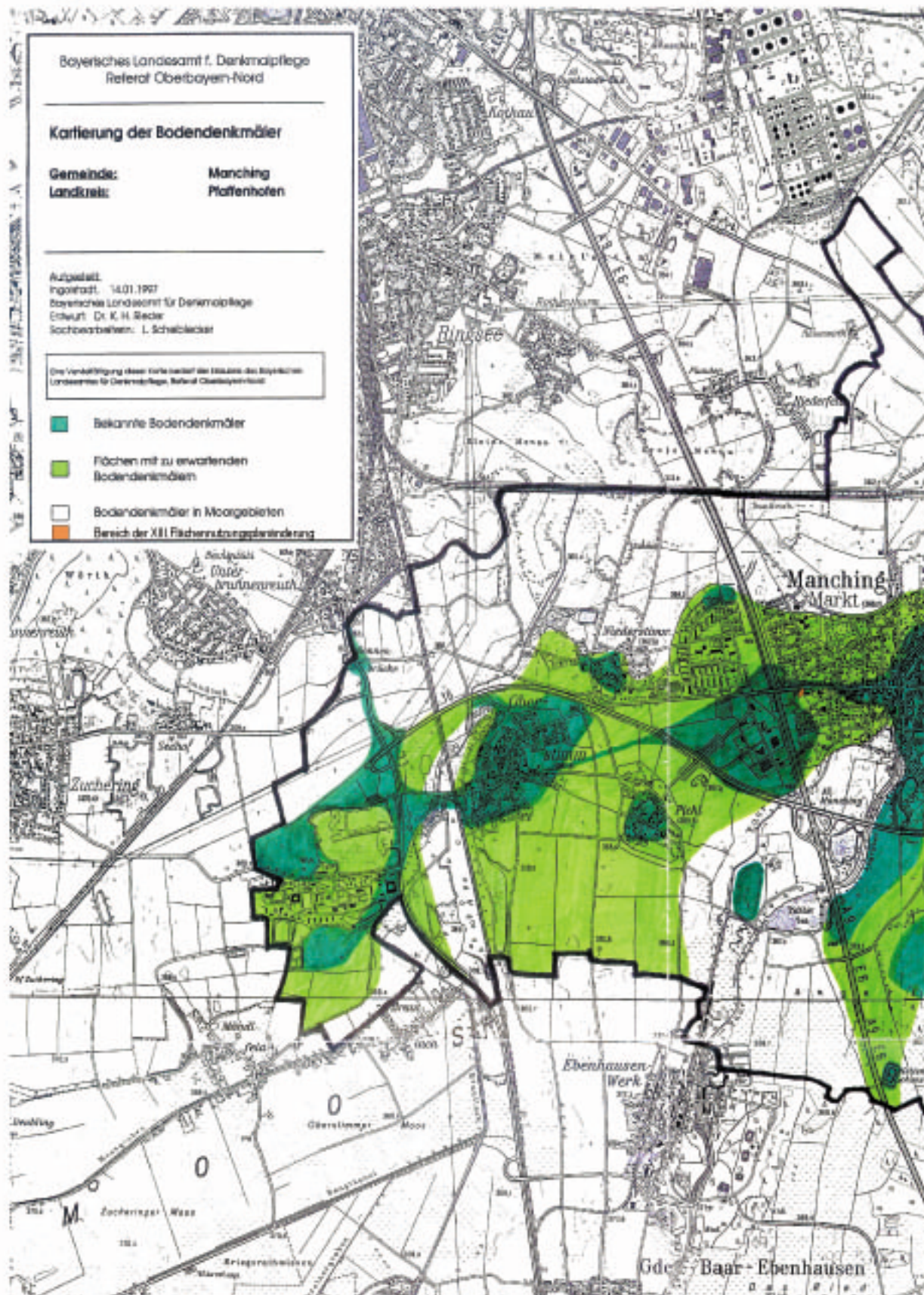


# Markt Manching Flächennutzungsplan XIII. Änderung

Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ankoferfeld“  
von Wohnbauflächen zu Gewerbeflächen

Anhang Karte Bodendenkmäler (Ausschnitt)

N  ohne Maßstab



Markt Manching  
XIII. Änderung des Flächennutzungsplans

## **Begründung**

In der Fassung vom 28.01.2013

### 1. Vorbemerkungen

Der Markt Manching verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1992/93.  
Zwischenzeitlich wurde die I. – XI. Änderung genehmigt.

### 2. Anlass und Inhalt der XIII. Änderung

Der Marktgemeinderat hat auf Empfehlung des Fachausschusses nach entsprechenden Vorberatungen nachstehenden Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Manching mit nachfolgender Flächendarstellung gefasst:

MGR-Beschluss vom 20.09.2012:  
Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ von Wohnbauflächen (W) zu Gewerbeflächen (GE)

Für das geplante Gewerbegebiet an der Ingolstädter Straße wurde am 20.09.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Ankoferfeld“, 2. Teilgeltungsbereich, beschlossen.

Die Flächennutzungsplanänderung für diese Teilfläche soll im Normalverfahren mit einer frühzeitigen und einer formellen Beteiligung erfolgen.

#### 2.1 Änderungsbereich

Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 „Ankoferfeld“ von Wohnbauflächen (W) zu Gewerbeflächen (GE)

Im gültigen Flächennutzungsplan ist diese Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Änderungsfläche liegt an der Ingolstädter Straße.

Nördlich der Ingolstädter Straße sowie südlich der Fläche weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen aus.

Im Westen befindet sich die Bundesautobahn A9 sowie direkt an die Teilfläche angrenzend ein Sondergebiet mit einem Einkaufsmarkt.

Im Osten grenzen gemischte Bauflächen mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen an.

In der Standortuntersuchung zu Wohnbauflächen, Juni 2006, wird für das Gebiet auf die hohe Immissionsbelastung hinsichtlich Verkehrslärm und Schadstoffe durch die Autobahn hingewiesen.

Hinsichtlich der bestehenden Anforderungen des Immissionsschutzes wäre ein Wohngebiet an dieser Stelle problematisch bzw. nur mit sehr aufwendigen Schutzmaßnahmen zu realisieren.

Die Darstellung der betreffenden Teilfläche als Wohnbaufläche im gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht der dort vorzufindenden Nutzungsstruktur, die entlang der Ingolstädter Straße aus gewerblichen Nutzungsmischungen besteht.

Aufgrund der integrierten Lage und der Erschließung über die Ingolstädter Straße wird sich das Gewerbegebiet in die angrenzende gemischte Nutzungsstruktur einfügen.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug bildet eine Zäsur zwischen den Wohnbauflächen im Süden und dem geplanten Gewerbegebiet.



## Umweltbericht

In der Fassung vom 28.01.2013

### 1. Planungsinhalt und wichtigste Ziele

Gegenstand der XIII. Flächennutzungsplanänderung ist die Nutzungsänderung eines Teilbereichs eines bisher bereits ausgewiesenen Baugebiets.

Diese Änderung dient einer Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlich vorzufindende bauliche und strukturelle Situation.

Die XIII. Änderung des Flächennutzungsplans stimmt mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung überein. Sie dient der Entwicklung als Gewerbe-/Industriestandort.

### 2. Umweltauswirkungen der XIII. Änderung

Durch die Nutzungsänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten, da sich die Änderung der Nutzung im Rahmen der vorzufindenden Siedlungsstruktur bewegt und eine stärkere Inanspruchnahme der Fläche durch die neue Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Negative Auswirkungen auf den **Menschen** sind nur in geringem Umfang aufgrund des Immissionspotentials des Gewerbegebiets zu erwarten.

Die Bestandssituation ist geprägt von den beiden Immissionsquellen Bundesautobahn A9 im Westen und der Ingolstädter Straße im Norden.

Durch die Nutzungsänderung kann es tagsüber zu zusätzlichen Lärmimmissionen für die angrenzenden Mischgebiete durch den Zulieferungs- und Parkierungsverkehr im Gewerbegebiet kommen. Nachts ist von einem Status Quo auszugehen. Zur Sicherung wurde im gültigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet das Emissionskontingent auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt. Desweiteren wurden hier auch die gewerblichen Nutzungen eingeschränkt.

Mit erheblichen Auswirkungen auf **die Tier- und Pflanzenwelt** innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bzw. der angrenzenden Bereiche ist nicht zu rechnen. Gegenüber der gültigen Darstellung als Vorbehaltsfläche Wohnen führt das Gewerbegebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren.

Derzeit wird die Fläche teilweise als Parkplatz, teilweise landwirtschaftlich genutzt. Ein Grünzug schließt das Gewerbegebiet zur privaten Grünfläche im Südwesten sowie zur Wohnbebauung im Süden ab.

Negative Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden und Wasser** sind nicht zu erwarten, da eine Bebauung durch ein Gewerbegebiet an dieser Stelle keine höhere Versiegelung des Bodens und damit verbunden keine Einschränkung der Versickerung des Niederschlagswassers gegenüber einer Nutzung als Wohngebiet bedeutet.



Es ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf **Lufthygiene und Klima** entstehen werden.

Es werden keine Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** erwartet.  
Das Gewerbegebiet ergänzt die bereits bestehende gewerbliche Bebauung entlang der Ingolstädter Straße.

**Kultur- und sonstige Sachgüter:** Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich Spuren aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit.

In der Übersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (siehe Anlage) liegt die Änderungsfläche im Bereich mit bekannten Bodendenkmälern. Auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Verfahren wird hingewiesen (Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe, Meldepflicht etc.).

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes würde sich die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung in den nächsten Jahren wahrscheinlich nicht weiterentwickeln, sondern in ihrer derzeitigen Nutzung als Parkplatz und landwirtschaftliche Fläche verbleiben.

Eine Realisierung eines Wohngebietes an Stelle des eingeschränkten Gewerbegebietes ist aufgrund der Immissionsbelastung durch die angrenzende Autobahn und die stark befahrene Ingolstädter Straße problematisch.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Änderungsbereich wird auf eine angemessene Eingrünung geachtet. In den Bereichen des vorgeschlagenen Grünzugs ist auf eine hochwertige Bepflanzung zu achten.

Der Ausgleichbedarf wurde auf Ebene der Bebauungsplanung geprüft.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine Nutzungsänderung einer bestehenden bzw. vorbehaltlichen Baufläche, die im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen liegt.

Die Änderung resultiert aus einer Anpassung an vorhandene Nutzungen bzw. aus der immissionstechnischen Problematik an dieser Stelle.

### 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend der tatsächlich geplanten Bebauung vorgenommen; ebenso wurde die Verkehrsbelastung im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert geprüft.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, wird eine Überwachung für nicht erforderlich gehalten.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Änderungsfläche ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen. Die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Lärmimmission wird etwas ungünstiger, im Hinblick auf die Versiegelung der Fläche ändert sich nichts. Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

## Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2012 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.11.2012 hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis 10.01.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.11.2012 hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis 10.01.2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2013 bis 20.03.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.11.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2013 bis 20.03.2013 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25.04.2013 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.11.2012 festgestellt.

Manching,..... Nerb H., 1. Bürgermeister

7. Die Regierung von Oberbayern hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 31.07.2013 (AZ 34.1-4621-PAF-9-1/13) gemäß § 6 BauGB mit einer Auflage genehmigt.

München,.....

8. Der Marktgemeinderat ist in seiner Sitzung vom ..... der im Genehmigungsbescheid vom 31.07.2013 (AZ 34.1-4621-PAF-9-1/13) festgelegten Auflage beigetreten.

Manching,..... Nerb H., 1. Bürgermeister



9. Ausgefertigt

Manching,.....

..... Nerb H., 1. Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am  
..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der  
Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Manching,..... Nerb H., 1. Bürgermeister