



Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Bebauungsplan

“Gewerbegebiet Oberstimm-West I“ (GEOS 1)

Bedarfsermittlung neuer Gewerbeflächen

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



1. Bürgermeister des Markts Manching

.....

(Nerb, Herbert)

Stand 24.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Gewerbestruktur im Marktgebiet Manching.....	3
3. Öffentliches Interesse des Markts Manching.....	4
4. Standort Gewerbegebiet Oberstimm-West I.....	4
5. Nutzung der Gewerbefläche	5
6. Zusammenfassung	7

1. Anlass

Der Markt Manching plant die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 24.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Oberstimm-West I" (GEOS 1) im Parallelverfahren gefasst.

Gegenstand der vorliegenden Unterlage ist die Darlegung von Gewerbestrukturdaten zum Marktgebiet sowie die Prüfung bestehender Flächenpotentiale, um den Bedarf an weiteren Gewerbeflächen nachzuweisen.

2. Gewerbestruktur im Marktgebiet Manching

Die Marktgemeinde Manching ist der Planungsregion 10 – Ingolstadt zugeordnet und befindet sich im Norden des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm. Das Marktgemeindegebiet umfasst eine Fläche von 35,94 km² (Stand 01.06.2025), davon gehören 485 ha (13,5 % des Gemeindegebiets) zum militärisch genutzten Sondergebiet mit Flugplatz bzw. zum Firmengelände von Airbus Defence and Space, weitere 21,9 ha (0,6 % des Gemeindegebiets) sind als Gewerbe-, Industrie bzw. Sondergebiet festgesetzt. Diese bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen sind verkauft und größtenteils bereits bebaut. Für die Erweiterung bestehender Firmenstandorte oder auch für die Neuansiedlung von Firmen stehen nahezu keine Flächenpotentiale mehr zur Verfügung. Auch in angrenzenden Nachbargemeinden besteht kaum Entwicklungspotential; die Nachfrage nach gewerblichen Flächen ist hingegen dauerhaft hoch.

Im IRE (Integriertes Räumliches Entwicklungskonzept Stand 15.12.2014) der Stadt Ingolstadt und seiner Umlandgemeinden Neuburg a. d. Donau, Gaimersheim, Großmehring und Manching wird die Nachfolgenutzung des Kasernenareals der Max-Immelmann-Kaserne als Projekt R01 im Handlungsfeld der Reaktivierung von Brach- und Konversionsflächen dargestellt. Zur Schonung natürlicher Ressourcen steht die Wiedernutzung solcher Flächen im Vordergrund, bei denen die bisherige Nutzung beendet ist.

Das in Folge des IRE erarbeitete „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) des Markts Manching beschreibt in seinem Abschlussbericht (Stand 24.05.2018), dass die Wirtschaftsstruktur der Marktgemeinde stark geprägt ist vom Firmenstandort Airbus Defence & Space. Dies spiegelt sich wider in einer relativ geringen Diversifizierung der Arbeitsplätze und einer überdurchschnittlich großen Zahl an Einpendlern zum größten Arbeitgeber Airbus Defence & Space (ca. 5.000 Mitarbeitende). Dem gegenüber steht ein ebenfalls überdurchschnittlich hoher Anteil an Auspendlern aus dem Marktgebiet, was mit der Nähe Manchings zum Oberzentrum Ingolstadt, mit dem dortigen Werksstandort der Audi AG als größtem Arbeitgeber der Region (ca. 40.000 Mitarbeitende) bzw. zur Metropole München zu begründen ist. Das ISEK sieht in der starken Konzentration der lokalen Wirtschaftsstruktur auf nur wenige Sparten des produzierenden Gewerbes aufgrund der Abhängigkeit vom Wirtschaftsklima ein Risiko.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird im ISEK als Oberziel a) eine Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur empfohlen. Hierzu sind für kleine und mittelgroße Unternehmen attraktive und flexible Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, um Arbeitsplätze für die lokale Wohnbevölkerung zu schaffen und den hohen Anteil an Auspendlern zu reduzieren. Dadurch kann in Manching eine diversifizierte und gesunde Wirtschaftsstruktur entstehen, die bestenfalls auf eine breitere, mittelständisch orientierte Basis gestellt werden kann.

Das ISEK stellt fest, dass hierfür als einzige größere zusammenhängende mögliche Gewerbefläche die ehemalige Max-Immelmann-Kaserne verfügbar ist. Hier wäre ohne eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen und auch ohne Eingriff in bestehende Strukturen

eine Gewerbefläche als Konversionsnutzung des ehemaligen Kasernengeländes nachhaltig realisierbar. Mit dem Gewerbegebiet Weiherfeld der Stadt Ingolstadt befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe. Das Areal ist zudem an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bundesstraßen B13 und B16 mit Anschluss an die Bundesautobahn A9 bestens erschlossen. Bei einer gewerblichen Nutzung ist die damit einhergehende Lärmbelastung durch Verkehr nicht derart einschränkend, wie es bei einer Wohnnutzung der Fall wäre.

3. Öffentliches Interesse des Markts Manching

Im Markt Manching besteht ein großer Bedarf an Gewerbeflächen: Einer anhaltend hohen Nachfrage steht nur ein geringes Angebot gegenüber. Die Nähe zu Ingolstadt und zu großen Industrieunternehmen (Airbus Defence & Space, AUDI AG) macht den Markt Manching attraktiv für Zulieferer und Dienstleister. Dieser Umstand führt zu einem gesteigerten öffentlichen Interesse an der Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebiete.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen würde nicht nur der lokalen Wirtschaft, sondern in hohem Maße auch dem gesamten Markt Manching nützen.

Ein wesentliches Argument für neue Gewerbeflächen ist die Diversifizierung der lokalen Wirtschaftsstruktur. Aktuell ist die Wirtschaft in Manching stark geprägt durch einzelne große Arbeitgeber, wie etwa Airbus Defence and Space. Neue Flächen würden es ermöglichen, auch kleinere und mittlere Unternehmen aus verschiedenen Branchen anzusiedeln. Dies würde die Abhängigkeit von einzelnen Wirtschaftszweigen reduzieren und die wirtschaftliche Stabilität der Gemeinde langfristig stärken.

Ein weiterer Aspekt ist die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze vor Ort. Derzeit pendeln viele Arbeitnehmer nach Manching ein, während gleichzeitig eine erhebliche Zahl von Einwohnern zum Arbeiten in andere Gemeinden auspendelt. Neue Gewerbeansiedlungen könnten dazu beitragen, dieses Ungleichgewicht zu verringern und die lokale Beschäftigung zu fördern. Dies hätte auch positive Auswirkungen auf die regionale Infrastruktur und den CO₂-Ausstoß durch kürzere Arbeitswege.

Darüber hinaus steigert die Ansiedlung neuer Unternehmen das Steueraufkommen der Gemeinde – insbesondere durch Gewerbesteuererinnahmen. Diese zusätzlichen Mittel können für kommunale Aufgaben wie Infrastruktur, Bildung oder soziale Angebote verwendet werden.

4. Standort Gewerbegebiet Oberstimm-West I

Der hier gegenständliche Planungsumgriff umfasst die Teilfläche eines ehemaligen Kieswerks. Auf dem Areal, welches sich im südwestlichen Quadranten des Knotenpunktes der Bundesstraßen B13 und B16 befindet, wurde über Jahrzehnte hinweg Kies abgebaut, sodass vier Weiher entstanden. Die Abbau-Aktivitäten wurden 2018 eingestellt. Der Planungsumgriff des Gewerbegebiets Oberstimm-West I besteht aus vormaligen Lagerflächen des Kieswerks sowie einer daran anschließenden durch teilweise Verfüllung des südöstlichen Sees herzustellenden Fläche.

Der vorhandene Festlandbereich besteht zum Teil bereits aus Verfüllungen. Untersuchungen des Bodenmaterials und des Grundwassers haben ergeben, dass sich inmitten des brach liegenden Festlandbereichs eine Altlast befindet. Durch die Durchströmung dieser Altlast mit Grundwasser werden fortlaufend Schadstoffe ausgetragen, sodass die im öffentlichen Interesse und auch aus Gründen des Grundwasser- und Umweltschutzes Altlast einer Sanierung

bedarf. Mittels Teilverfüllung des Sees soll die vorhandene Altlast gekapselt und damit vor weiterer Grundwasserdurchströmung geschützt werden, sodass weiterer Schadstoffaustrag verhindert wird. Im Sinne einer vollständigen Verschlüßung der Altlast ist die Fläche auch an der Oberfläche mit einer Abdichtung zu versiegeln.

Das ehemalige Kieswerks-Areal wird im ISEK nur punktuell betrachtet; es wird eine Nachnutzung in Form von Erholungs- und Freizeitflächen, beispielsweise als naturnahes Strandbad, in Erwägung gezogen.

Für die weitere Einordnung ist wesentlich, dass dem ISEK die Annahme zugrunde liegt, dass lediglich bestehende Festlandflächen einer Nutzung in Form von Wohn-, Verkehrs- oder Gewerbeflächen o.ä. zugeführt werden können. Vorhandene Wasserflächen bleiben aus Sicht des ISEK grundsätzlich bestehen und werden als Naturraum erhalten oder als Erholungs- und Freizeitfläche genutzt. Die (Teil-)Verfüllung eines Sees und die damit einhergehende Schaffung einer Festlandfläche, wie sie im gegenständlichen Bauleitplanverfahren vorgesehen ist, stellt einen Sonderfall dar, der im ISEK nicht vorgesehen ist.

Durch die Teilverfüllung des See A werden zusätzliche Flächen geschaffen, die den Bereich des Planungsumgriffs zu einer großen zusammenhängenden Fläche – ähnlich dem Areal der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne - und insofern zu einem gleichwertigen potenziellen Gewerbestandort unmittelbar neben dem Kasernenareal werden lassen. Die im ISEK enthaltenen Betrachtungen zur Nutzung des ehemaligen Kasernen-Geländes als Gewerbegebiet mit dem abschließenden Fazit, dass die Fläche vorrangig für eine Entwicklung zum Gewerbestandort geeignet ist, sind demzufolge auch auf den hier gegenständlichen Planungsumgriff anwendbar. Die Standortvorteile des Kasernenareals (vgl. Kapitel 2) sind auch für den Umgriff des Gewerbegebiets Oberstimm-West I (GEOS 1) zutreffend.

Nach Durchführung dieser Sanierungstätigkeit steht eine Fläche mit (zusammen mit den bestehenden Festlandflächen) ca. 7,7 ha zur Verfügung. Die bestehende Festlandfläche lag zuletzt brach bzw. wurde in Teilbereichen als Lagerfläche genutzt. Künftig soll sie, gemeinsam mit den neu entstehenden Flächen einer höherwertigeren Nutzung in Form einer Gewerbefläche zugeführt werden, bei deren Umsetzung auch die erforderliche Versiegelung der Altlast hergestellt wird. Durch den unmittelbaren Anschluss des Areals an die Bundesstraßen B13 und B16 und im weiteren Verlauf zur Bundesautobahn A9 wird die verkehrsstrategische Lage des Gebiets ideal ausgeschöpft.

Die Ausweisung dieses Gewerbegebiets trägt dazu bei, die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Bereich des Markts Manching zumindest teilweise zu befriedigen. Kleine und mittelgroße Unternehmen haben so die Möglichkeit, einen Firmenstandort zu errichten, welcher einerseits Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung generiert und andererseits zu einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur des Markts Manching beiträgt.

5. Nutzung der Gewerbefläche

Infolge der bereits erfolgten und der noch herzustellenden Verfüllung und auch aufgrund der zu sanierenden Altlast in Form einer Kapselung steht für die Gewerbeflächen ein Baugrund zur Verfügung, welcher Einschränkungen in der Bebaubarkeit mit sich bringt. So ist einerseits aufgrund der eingeschränkten Tragfähigkeit der vorhandenen Flächen keine Bebauung mit schweren Anlagen möglich. Andererseits können im Hinblick auf die Teilverfüllung des Sees zur Kapselung der Altlast keine Unterkellerungen und aufwendige tiefeinbindende Gründungen hergestellt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Bebaubarkeit und damit auch die gewerblichen Aktivitäten auf dem Areal eingeschränkt; es bietet sich vor allem eine Bebauung in Form von Hallen mit lediglich oberirdischer Nutzung an.

Diese Bauweise ist unter anderem in der Recycling- und Rohstoffwirtschaft weit verbreitet. Die genannten Baugrundbedingungen stellen in dieser Branche insofern keine Einschränkungen dar.

Entwicklung und Bedarfe der Recyclingwirtschaft

Die Recycling- und Rohstoffwirtschaft, getrieben von der EU-Recyclingstrategie und zahlreicher deutscher Gesetze, verlangt zunehmend auch im gewerblichen Bereich eine intensivere Abfall-Trennung, ein materialspezifisches und vor allem stoffliches Recycling sowie den vermehrten Einsatz recycelter Rohstoffe. Über die Carbon Footprint Bewertung spielen für die Abfallwirtschaft regionale Stoffkreisläufe, geringe Transportentfernungen und auch Energie aus Abfall eine besondere Rolle.

Für viele und teilweise neu entstehende Stoffströme gibt es deshalb einen – gesetzlich begründeten - steigenden Bedarf an Recyclingkapazitäten und Flächen für Umschlag und Behandlung. Zu diesen Stoffströmen gehören vor allem Böden und Bauschutt (ErsatzbaustoffV), gemischte Gewerbeabfälle und hier v.a. gemischte Kunststoffe (Novelle GewAbfV), biogene Abfälle (BioAbfV, GewAbfV) sowie Altfahrzeuge (ELV-Direktive), HV-Batterien (BattG 2) oder Solarzellen (Novelle ElektroG). Auch diese Abfälle fallen in großen Mengen in der Region 10 an und es fehlen Umschlags-, Behandlungs- und Recyclingkapazitäten. Die Recycling- und Rohstoffwirtschaft ist vor diesem Hintergrund eine sehr lokale und regionale Branche, welche stark von den regionalen Bedarfen und örtlichen Stoffströmen geprägt ist. Insbesondere die regionale Bauwirtschaft aber auch Unternehmen der Energiebranche und die Großindustrie (AUDI AG, Airbus Defence & Space) benötigen in der Region Ingolstadt und damit auch im Markt Manching Flächen für die Lagerung, Analyse und nachfolgende Behandlung von Böden und Bauschutt.

Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung von GEOS 1

Die in Ingolstadt ansässige BÜCHL Gruppe ist in den Geschäftsfeldern Entsorgung, Recycling und Ingenieurdienstleistungen tätig, indem sie verschiedenste Abfallströme, vor allem in der Industrie und im Gewerbe, verarbeitet und entsorgt. Deren 100%iges Tochterunternehmen Donau-Bauschutt-Recycling GmbH (DBR) entwickelt das Projekt zur Umsetzung von GEOS 1.

Die Planungen für das Areal GEOS 1 sehen die Erzeugung erneuerbarer Energie gekoppelt mit dem Betrieb energieintensiver Recyclinganlagen vor. Langfristiges Ziel ist ein klimaneutraler Recyclingstandort. Der GEOS-Standort soll vor allem für die Stoffströme genutzt werden, die lokal in Großmengen entstehen, direkt mit den Sammel-LKW angeliefert werden und die energieintensive Recyclinganlagen erfordern. Außerdem sollen nur nichtgefährliche Abfälle behandelt werden, die nicht zu Geruchs- und Gewässerbelastungen führen könnten. Dazu gehören u.a. Böden, Bauschutt, Altholz, Grüngut. Die Errichtung einer modernen Bodenbehandlungsanlage stellt eine der ersten geplanten Aktivitäten auf dem GEOS 1-Areal dar. Da die BÜCHL Gruppe auch die bestehenden Standorte weiterentwickelt und deren Nutzung an den Markt anpasst, hängt eine abschließende Festlegung, welche Stoffströme zukünftig an welchem Standort behandelt werden sollen, von vielen Einflussfaktoren ab (u.a. von Genehmigungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit, Energienetz, logistische Synergien, Gesetzeslage, Marktsituation, Mengenzugriff).

Durch die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung der Altlast und der damit einhergehenden Teilverfüllung des Sees werden auf nachhaltige Art und Weise, d.h. ohne Inanspruchnahme bisher unbebauter Areale Gewerbeflächen generiert. Mit der entstehenden Gewerbefläche soll dem regional steigenden Bedarf an Flächen für nachhaltige Recycling- und Energiewirtschaft begegnet werden. Dies entspricht auch dem Grundgedanken des Landesentwicklungsprogramms Bayerns 2023, wonach eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden soll (vgl. 5.1 Wirtschaftsstruktur).

6. Zusammenfassung

Die Nutzung des ehemaligen Kieswerk-Areals für Gewerbeansiedlungen ist eine nachhaltige Alternative zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen und bietet dem Markt Manching gleichzeitig die Möglichkeit, vor dem Hintergrund einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Im Sinne des öffentlichen Interesses wird mit der Verfüllung die vorhandene Altlast saniert.

Die Errichtung von Anlagen für das Behandeln und Recyceln von Stoffströmen ist ein wichtiger Eckpfeiler für eine regionale Kreislaufwirtschaft. In der prosperierenden Region 10 ist ausweislich aller Planungen mit einem weiteren Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, mit der Ansiedlung von Unternehmen, mit einem steigenden Flächenverbrauch und mit einer Verknappung von Flächen zu rechnen.

Die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets Oberstimm-West I verbindet damit Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Wirtschaft in idealer Weise.