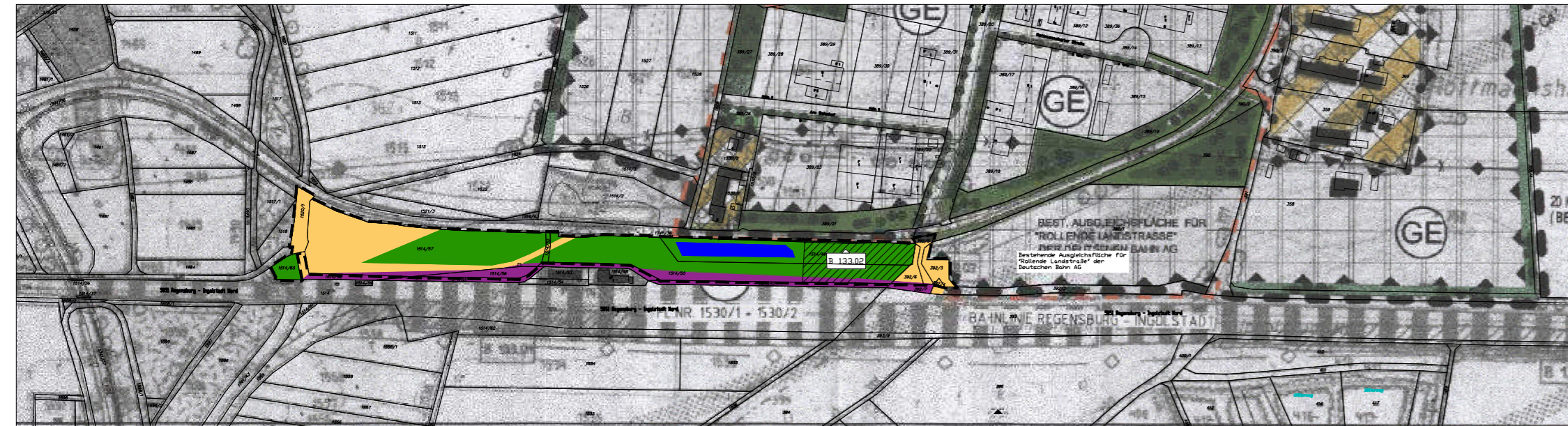


Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Markt Manching gemäß 4. Änderung "Am Bahnhof" (\*)

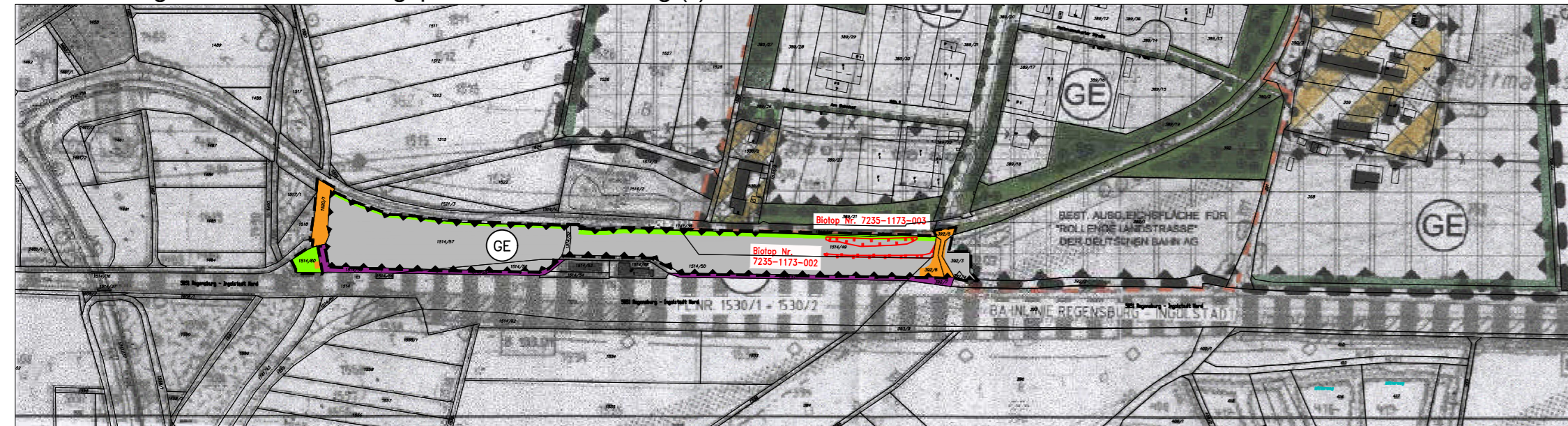


(\* Kartenhintergrund = Urplan vom August 1990)

Luftbild - Bestand von 2016



14. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Manching (\*)



(\* Kartenhintergrund = Urplan vom August 1990)

Planzeichenerklärung

- Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Waldfläche
- Wasserfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Geschützte Flächen und Standorte gem. Art. 6d Abs. 1 BayNatschG

Luftbild: Zwischenzeitlich erfolgte Umnutzung der Fläche nördlich des Bahnhofs Manching zu Verkehrs-, Lade- und Parkflächen für die "Rollende Landstraße" der Deutschen Bahn AG außerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

- Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Umgrenzung der Flächen mit Emissionsbeschränkung
- amtlich kartiertes Biotop

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in der Sitzung vom 26.10.2017 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 beteiligt.
- 5a. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- 5b. Der angepasste Entwurf des Flächennutzungsplanes (redaktionelle Anpassungen gemäß Abwägung vom 08.06.2021) in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der angepassten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 14.03.2022 wiederholt öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.03.2022 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.2022 festgestellt.

Markt Manching, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister  
 Herbert Nerb

7. Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt  
 Markt Manching, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister  
 Herbert Nerb

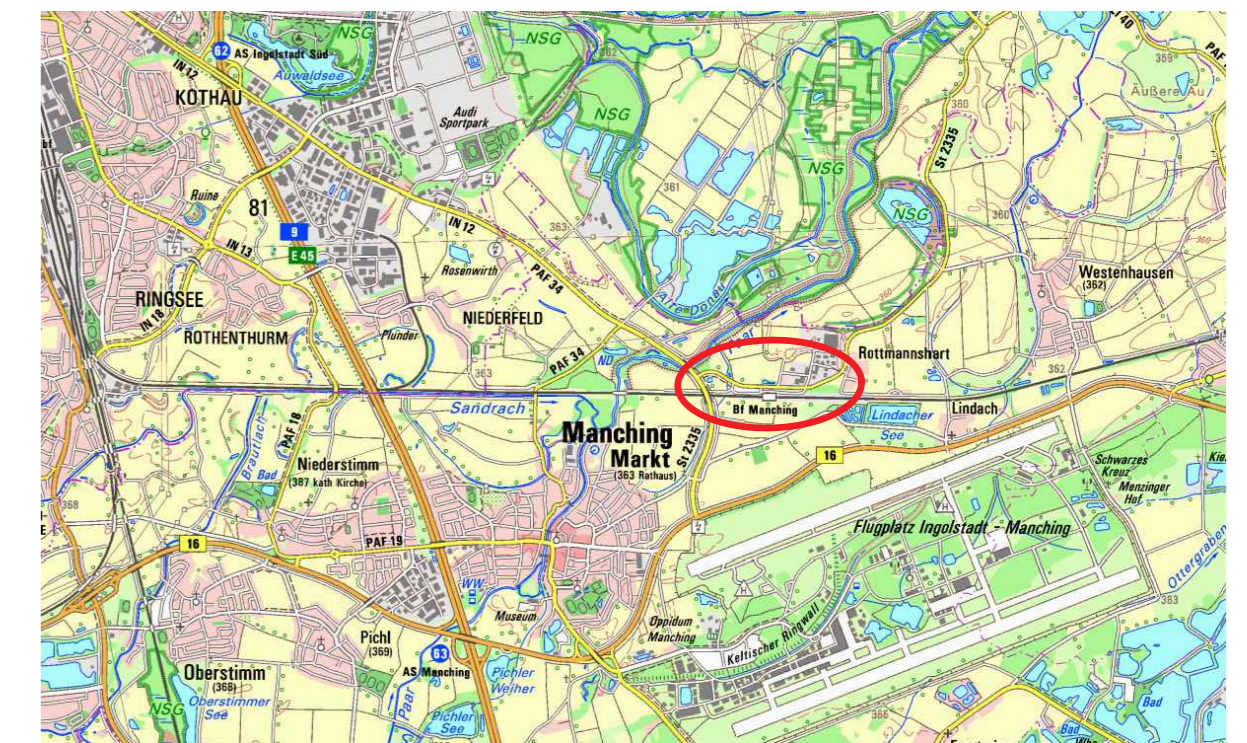
9. Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Markt Manching, den ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister  
 Herbert Nerb

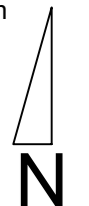
# Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

## 14. Flächennutzungsplanänderung



Maßstab: 1 : 5.000  
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



 Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt Tel.: 0841 98841-0 • Fax: 0841 98841-25 E-Mail: info@weinzierl-la.de	 WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS- ARCHITECTEN	Bearbeitet: Rieder, Dittler
		Gezeichnet: Dittler, Dolanbay
Datum: 26.10.2017, geändert 07.07.2020		
Feststellungsbeschluss: 31.03.2022		
Plan-Nr: A380_102-01		
Datei: LA380_VBP_Ausgabe BeschreibungZug102_Flächennutzungsplan.dwg 01_FNP_M0000		

1. Bürgermeister  
 Herbert Nerb  
 Manching, den .....

# Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in der Sitzung vom 26.10.2017 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 beteiligt.
- 5a. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- 5b. Der angepasste Entwurf des Flächennutzungsplanes (redaktionelle Anpassungen gemäß Abwägung vom 08.06.2021) in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der angepassten Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 14.03.2022 wiederholt öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.03.2022 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.2022 festgestellt.

Markt Manching, den 01. April 2022

1. Bürgermeister  
Herbert Nerb



7. Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 28. JUNI 2022 AZ 321/6100 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Markt Manching, den 07. JULI 2022

1. Bürgermeister  
Herbert Nerb



9. Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13. JULI 2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. 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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Markt Manching, den 13. JULI 2022

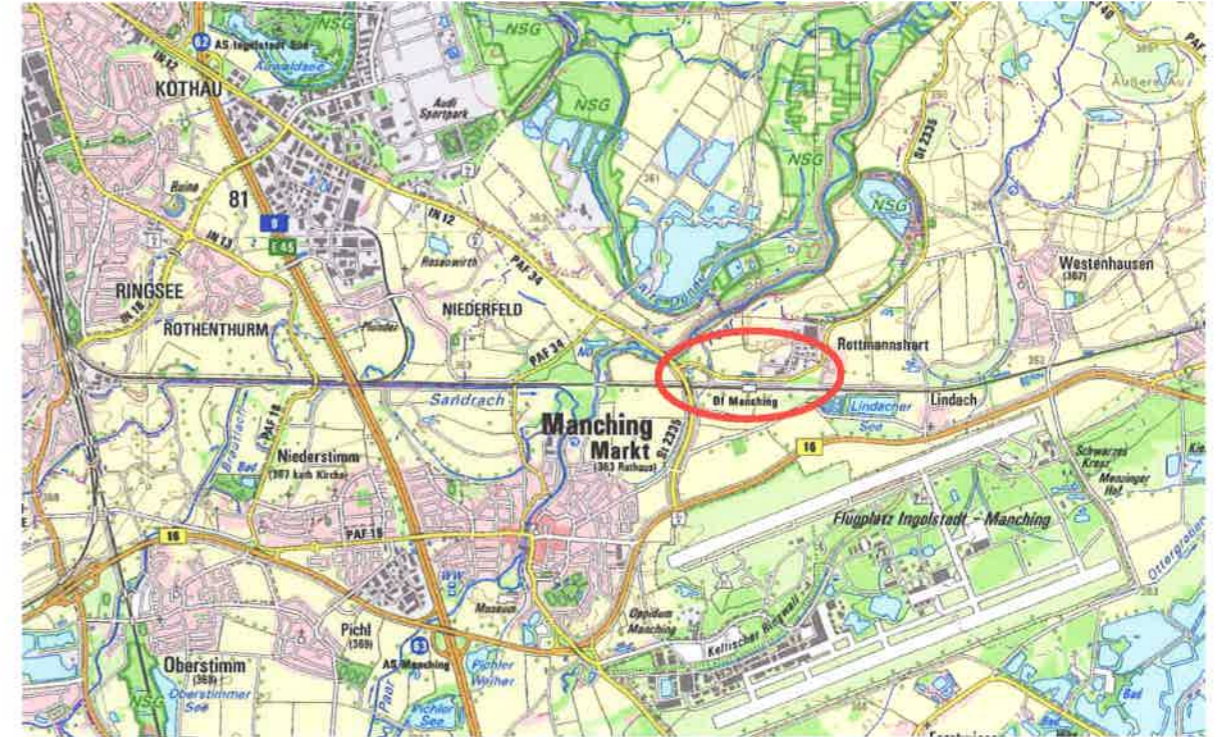
1. Bürgermeister  
Herbert Nerb



# Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

## 14. Flächennutzungsplanänderung



Maßstab: 1 : 5.000

0 50 100 250 m

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



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

WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITECTEN



Bearbeitet: Rieder, Dittler  
Gezeichnet: Dittler, Dolanbay  
Datum: 26.10.2017, geändert 07.07.2020  
27.01.2022, 31.03.2022  
Feststellungsbeschluss: 31.03.2022  
Plan-Nr: A380\_102-01  
Datei: LVA380\_VBP\_Autohaus  
Bierschneider\Zng102\_Flaechennutzungsplan.dwg  
01\_FNP\_M5000

1. Bürgermeister  
Herbert Nerb



Manching, den 01. April 2022

---

# **Markt Manching**

## **Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm**

### **14. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **„Gewerbegebiet Am Bahnhof II/III“**

## **Begründung**

Fassung: Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2017  
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.07.2020  
Angepasster Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2022  
Planfassung vom 31.03.2022 zum Feststellungsbeschluss vom 31.03.2022

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>7</b>
3.1	Bedarfsermittlung.....	7
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013.....	8
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	8
<b>5.</b>	<b>Ziel der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen... </b>	<b>12</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Markt Manching, Stand 1990.....	5
Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Luftbild 1991) .....	5
Abbildung 3: derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan incl. 4. Änderung .....	6
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Luftbild 2016) .....	5

### **Hinweis zur wiederholten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:**

*Der Marktgemeinderat Manching hat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB am 08.06.2021 durchgeführt und die 14. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.06.2021 festgestellt. Die aus dieser Abwägung resultierenden redaktionellen Anpassungen der Unterlagen wurden irrtümlich nicht vollständig in die Planzeichnung und Begründung übernommen, so dass der Marktgemeinderat Manching auf Hinweis des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm im Zuge des Genehmigungsverfahrens der 14. Flächennutzungsplanänderung in der Sitzung vom 27.01.2022 den Feststellungsbeschluss für die Planfassung vom 08.06.2021 aufgehoben und einen erneuten Billigungsbeschluss für die Planfassung vom 27.01.2022 gefasst hat. Mit dieser Planfassung wird daher die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 erneut durchgeführt.*

## 1. Vorbemerkungen

Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in der Sitzung vom 26.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB gefasst. Die Änderung betrifft Flächen der Flurnummern 1514/49, 1514/50, 1514/52 (Teilfläche), 1514/56, 1514/57, 1514/60, 1520/1, der Gemarkung Manching und Flächen der Flurnummern 392/3, 392/4, 392/5, 392/6 der Gemarkung Westenhausen.

Von der Flächennutzungsplanänderung ausgenommen sind die schmalen Grundstücksstreifen entlang dem Nordrand der Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg Fl. Nr. 1514/51, 1514/55 und 1514/58 der Gemarkung Manching sowie Fl. Nr. 392/7 der Gemarkung Westenhausen die nicht von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt sind und als Flächen für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan verbleiben. Die Teilfläche der Flurnummer 1514/52 entlang dem Nordrand des Bahnhofsgebäudes ist zwar von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt wird aber nicht als Gewerbefläche dargestellt und verbleibt ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches.

Die auf Flurnummer 392/1 von der Deutschen Bahn AG für die „Rollende Landstraße“ hergestellte Ausgleichsfläche wurde vom Markt Manching bereits mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Gewerbefläche umgewidmet und ist daher nicht mehr Gegenstand der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, die Flächen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes gemäß der Fassung aus dem Jahr 1990 zusammen mit der für den Bereich durchgeführten 4. Änderung vom 30. März 2004 umzuwidmen und zur weiteren baulichen Nutzung des Gebietes vorbereitend zu beplanen. Durch zwischenzeitliche bauliche Entwicklungen (z.B. ehemalige Rollende Landstraße, Parkplatzfläche gemäß Planfeststellungsbeschluss der Bundesbahndirektion München vom 30.09.1993) des Gebietes, entsprechen Teilbereiche der dargestellten Flächen nicht mehr der heutigen Nutzung.

Die Fläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von 5,3 ha.

## 2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 bildet zusammen mit der 4. erfolgten Änderung für den Bereich des Marktes Manching die Grundlage für die hier gegenständliche 14. Änderung.

Der Änderungsbereich ist stark in Ost-West-Richtung ausgedehnt und liegt zwischen der nördlich angrenzenden Staatsstraße St 2335 und der Schienenverkehrsstraße der Donautalbahn Ingolstadt-Regensburg auf dem Gelände des nicht mehr genutzten ehemaligen Bahnhofs Manching.

Nordöstlich des Änderungsbereichs und nördlich angrenzend an die Staatsstraße St 2335 befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“. Östlich des Änderungsbereichs und ebenfalls östlich der sich nach Norden biegenden Staatsstraße St 2335 liegt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ mit innenliegendem Mischgebiet als bestehende Splittersiedlung „Rottmannshart“ (BauNVO § 6). Ein weiteres Mischgebiet liegt zentral nördlich des Änderungsbereiches und umfasst einzelne Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude (ehemals Reiterhof / Gaststätte). Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen sind zum Schutz der Wohnbebauung großflächig mit einer Emissionsschutzlinie umgrenzt.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die Schienenverkehrsstrasse mit den Gleisanlagen des nicht mehr für Personenverkehr genutzten Bahnhofs (Gleisverkehr ohne Halt; gewerblicher Rangierverkehr) und der Verladestation der ehemaligen „Rollenden Landstraße“. Daran anschließend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich des Änderungsbereiches liegen die Wasserflächen des Lindacher Weihers. Direkt angrenzend an die Bahngleise befindet sich ein Biotop der amtlichen Biotopkartierung (7235-1173-001, Teilfläche des bestehenden amtlich kartierten Biotops innerhalb des Änderungsbereiches). Westlich ist eine von Norden nach Süden verlaufende Fläche, als Fläche mit „besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild“ dargestellt in der sich am westlichen Rand der „Dürre Augraben“ befindet. Er wird als Vorfluter zur Ableitung des Niederschlagswassers aus den befestigten Flächen der „Rollenden Landstraße“ genutzt und fließt nach Norden in die etwa 380 m entfernte „Paar“ ab. Der weitere Umgriff ist als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und genutzt.

Etwa 800 m südlich befindet sich der Militärflugplatz Manching „WTD 61 / Airbus / IMA“ – im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Flugplatz“ dargestellt. Zwischen Flugplatz und Geltungsbereich verläuft die Bundesstraße 16 in Anbindung an die Staatsstraße 2335.

Das nächste Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (7433-371: Paar) befindet sich gut 300 Meter in nordöstlicher Richtung. Jeweils in etwa 500 Meter Entfernung nach Norden liegen der Ausläufer des Naturschutzgebietes „Königsau bei Großmehring“ (NSG-00281.01) und das etwas weiter westlich gelegene Naturschutzgebiet „Alte Donau mit Brenne“ (NSG-00322.01).

Innerhalb des Änderungsbereiches ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan eine Waldfläche mit innenliegender Wasserfläche dargestellt. Ein Teilbereich dieser Waldfläche ist zusätzlich als eine nach Art 6d Abs. 1 BayNatschG geschützte Fläche dargestellt. Sie ist ein vom Bayer. LfU amtlich kartiertes Biotop (7235-1173). Teilbereiche der Waldfläche sind seit Errichtung der verkehrlichen Anlagen zur „Rollenden Landstraße“ versiegelt und werden heute als Parkplatz bzw. als Abstellfläche für ein Autohaus genutzt. Im östlichen Teilbereich des Änderungsbereichs liegt ein Teil des Gewerbegebiets „Am Bahnhof“ (gemäß 4. Änderung des Flächennutzungsplanes). Diese Fläche ist bewaldet und stellt laut gültigem Flächennutzungsplan eine „bestehende Ausgleichsfläche für die ehemalige Rollende Landstraße der Deutschen Bahn AG dar.

Die östliche Grenze des Änderungsbereiches wird in einem Teilabschnitt knapp von einem Bodendenkmal (748713: Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung) geschnitten, so dass dieses mit einem kleinen Teil innerhalb des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss der Bundesbahndirektion München aus dem Jahr 1993 wurde der Bau der Verladeanlage „Rollende Landstraße“ im Bahnhof Manching beschlossen. Damit wurde der Bau der technischen Anlagen für die Rollende Landstraße mit Zu- und Abfahrten auf das Gelände, Parkflächen für Lkw, Gebäude zur Abfertigung der Lkw, Gleise zum Auffahren sowie andere Maßnahmen zum störungsfreien Ablauf des Lkw-Transports beschlossen. Mit der Umsetzung des Planes aus dem Jahr 1993 inklusive der Planänderung aus dem Jahr 2004 entspricht die Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht dem vorhandenen Bestand (vgl. Luftbild unten)



Abb. 1. : Flächennutzungsplan Markt Manching, Stand 1990



Abb. 2. Luftbild des Plangebietes (Luftbild 1991)



Abb. 3. Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan inklusive der 4. Änderung

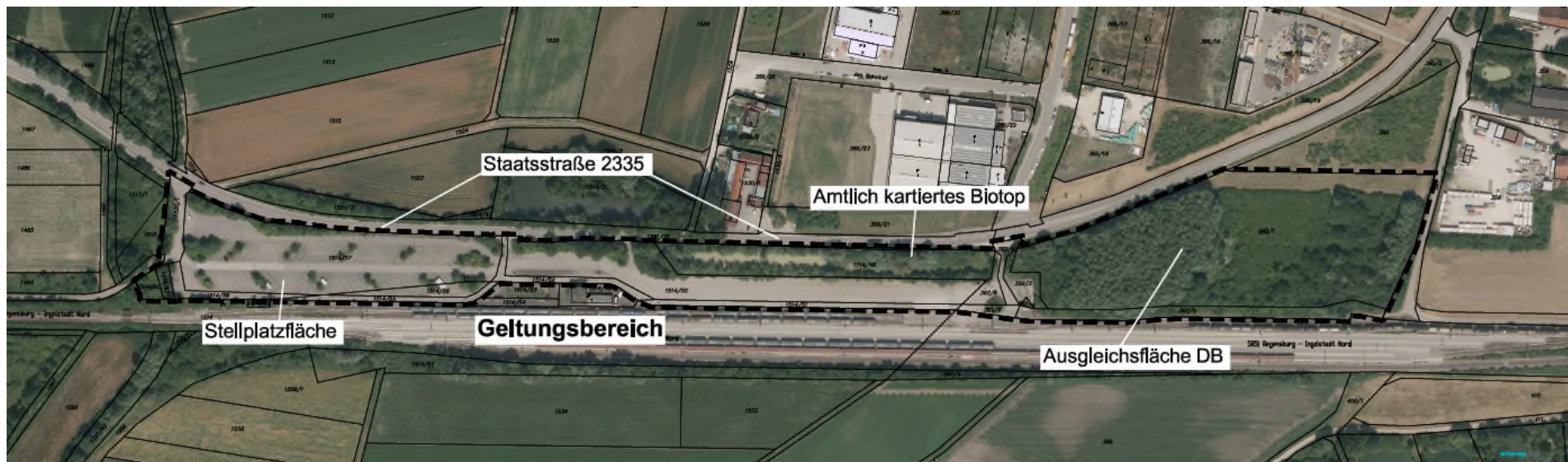


Abb. 4. Luftbild des Plangebietes (Luftbild 2016)



### **3. Anlass der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Anlass der 14. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Manching ergibt sich aus Folgenden Sachverhalten.

Die von der Deutschen Bahn AG für die Anlagen der „Rollenden Landstraße“ genutzten Grundstücke wurden veräußert und befinden sich nun im Eigentum eines Gewerbetreibenden der Kfz-Branche. Der westliche Teilbereich wird derzeit schon von dem Grundeigentümer als Park- und Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Diese Fläche wird in einem Parallelverfahren mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB verbindlich beplant. Mit der Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der zentrale und östliche Teil des Änderungsbereiches soll künftig ebenfalls vom Eigentümer gewerblich entwickelt werden und dementsprechend in der vorbereitenden Bauleitplanung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dabei ist die östliche Teilfläche bereits seit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebietsfläche dargestellt, planungsrechtlich jedoch den Anlagen der „Rollenden Landstraße“ als Ausgleichsfläche zugeordnet (Planfeststellungsbeschluss vom 30.09.1993).

#### **3.1 Bedarfsermittlung**

Der Erläuterung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1990 ist zu entnehmen, dass gewerbliche Flächen abgestimmt auf den Bedarf der ortsansässigen Betriebe sowie zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur ausgewiesen werden sollen. Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung wurden wie im Erläuterungsbericht des Urplans beschrieben neue Flächen für ein Gewerbe- und Industriegebiet mit guter Bahn-, und PKW-Anbindung (St 2335, PAF 34) in Ortsnähe ausgewiesen.

Nach der Stilllegung des Manchinger Bahnhofs und der Betriebseinstellung der Rollenden Landstraße (Ende 2004) wird der ehemalige LKW-Stellplatz der Rollenden Landstraße am Bahnhof im Bestand als Stellplatzfläche für die Kraftfahrzeuge des derzeitigen Grundeigentümers genutzt. Als starke Wirtschaftsregion in der Kraftfahrzeugbranche in und um Ingolstadt stellt der Markt Manching zusammen mit der Entwicklung des Technologieparks für die Luftfahrtbranche die Weichen für die Zukunft und kann sich mit der Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen am Bahnhof als guter Unternehmensstandort attraktiv für Arbeitgeber und Arbeitnehmer präsentieren. Zur Gewährleistung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung wird dem Bedarf an neuen Gewerbeflächen mit der Ausweisung nachgekommen. Da für den westlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt wird, ist der Bedarf der Gebietsausweisung akut belegt.

Die innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes am Bahnhof noch freien Grundstücksflächen befinden sich im Besitz dort bereits ansässiger Firmen und sind als deren Erweiterungsflächen nicht zu veräußern. Verbleibende Restflächen sind für die vorgesehene Vorhabenentwicklung nicht ausreichend groß. Weitere neu zu entwickelnde Gewerbeflächen sind neben den Flächen des Technologieparks am Westrand des Flugplatzes im Flächennutzungsplan des Marktes Manching nicht dargestellt. Flächenanfragen können daher derzeit nicht befriedigt werden.

## **4. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013**

Der Markt Manching liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 im Verdichtungsraum der kreisfreien Stadt Ingolstadt und ist Teil der Region Ingolstadt (10).

Für den Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung gibt das LEP folgende relevante Grundsätze und Ziele vor.

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

*1.4 (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 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt der Markt Manching innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Manching nimmt dabei die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums ein. Für Unterzentren ist anzustreben, dass insbesondere die Funktion der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllt wird (REP 10; Teil A Nr. IV Ziffer 5G).

Manching liegt ausgehend von Ingolstadt auf den überregional bedeutsamen Entwicklungsachse in Richtung Landshut. Da aber die Auspendlerquote vor allem in Richtung München sehr hoch ist, soll die Eigenständigkeit der Region durch zusätzliche gewerbliche Flächen entlang der BAB München-Ingolstadt ausgebaut werden.

In der Zielkarte für den Bereich „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist der östliche Teilbereich schon als gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt.

Im Regionalplan (Stand vom 04.11.2015) werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

#### *AIV Bestimmung und Ausbau zentraler Orte und Siedlungsschwerpunkte*

##### *5 (G) Ausbau der Unterzentren*

*Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.*

#### **BIV Wirtschaft**

*2.2 (G) Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei können Existenz-Gründerzentren sowie interkommunale Gewerbegebiete die Entwicklung beschleunigen.*

*2.4 (G) Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.*

#### **BV Verkehr und Nachrichtenwesen**

*6.1 (G) ... Es ist vorzusehen, den Kombiverkehr "Rollende Landstraße" ab Manching zu erhalten.*

Diesem regionalplanerischen Grundsatz steht entgegen, dass die Deutsche Bahn AG den Betrieb der „Rollenden Landstraße“ 2004, d. h. bereits 10 Jahre nach der Inbetriebnahme, aus wirtschaftlichen Gründen wiedereinstellte. Eine Wiederaufnahme des Betriebes ist am Standort Manching nicht vorgesehen, so dass die betroffenen Flächen entsprechend dem Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 29.08.2014 von der Nutzung für Eisenbahnbetriebszwecke formell freigesprochen wurden. Die nunmehr vorgesehene Umwidmung in ein Gewerbegebiet sichert den gewerblich nutzbaren Erhalt der bereits größtenteils versiegelten Flächen im Sinne der Konversionsnutzung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in Ortsnähe der BAB 9 München-Ingolstadt wird die Pendlerate durch eine Erweiterung des regionalen Arbeitsplatzangebotes gesenkt. Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird im direkten Einzugsgebiet vom Verdichtungsraum Ingolstadt vor allem kleine und mittelständige Unternehmen anziehen.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge oder andere bedeutende Vorgaben des Regionalplanes sind nicht betroffen.

## **5. Ziel der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Ziel ist es die Flächen des Änderungsbereichs als Gewerbefläche baulich nutzbar machen zu können. In einem Parallelverfahren wird der westliche Teilbereich der ehemaligen Rollenden Landstraße und heutige Park- und Abstellfläche mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich beplant.

Darüber hinaus kann die Fläche im östlichen Teil des Änderungsbereiches ihrer eigentlichen Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Zielkarte des Regionalplans Ingolstadt entsprechend als Gewerbefläche verbindlich beplant und entwickelt werden. Die Ausgleichsfläche für die nicht mehr existente Rollende Landstraße wird an anderer Stelle dargestellt. Zur geordneten Entwicklung der gewerblichen Bauflächen und zur konsistenten Planung wird der zentrale Bereich ebenfalls in eine Gewerbefläche umgewidmet. Dieser Teilbereich soll zusammen mit dem östlichen Teil zeitnah entwickelt werden.

## **6. Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 5,3 ha.

Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft sowie die Waldfläche mit innenliegender Wasserfläche und Biotop im westlichen und zentralen Teilgebiet des Änderungsbereiches

werden in eine Gewerbefläche umgewidmet. Die östlich gelegene Fläche als Ausgleichsfläche für die Rollende Landstraße der Deutschen Bahn AG ist mit der 4. Änderung schon als Gewerbefläche dargestellt und bleibt ohne den auf ihr dargestellten Ausgleich erhalten. Die Zufahrten zu dem Gebiet werden als Verkehrsfläche dargestellt. Flächen, die noch einer Widmung der Deutschen Bahn AG unterliegen, und nicht für andere Bauvorhaben vorbereitet werden können, werden als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Dies betrifft vor allem die südlich liegenden Flächen entlang der Gleisanlagen außerhalb des Änderungsbereiches. Nördlich entlang der Grenze des Änderungsbereiches an der Staatsstraße St 2335 wird ein Grünstreifen als Abstandsgrün dargestellt.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Staatsstraße St 2335 in Anbindung an die B16 und BAB 9. Zufahrten zum Plangebiet sind als direkte Einmündungen von der St 2335 her bereits vorhanden.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird für den westlichen Teilbereich im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet. Dabei ist der Erschließungsplan in Anbindung an die Staatsstraße St 2335 aus dem Bestand an Zufahrtswegen heraus zu entwickeln. Die verkehrliche Erschließung des östlichen und zentralen Bereiches ist ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Anbindung an die bestehenden Zufahrten zu entwickeln.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebiets (Trinkwasser, Abwasser; Strom, Gas, Telekommunikation) ist durch die Vornutzung in Teilen vorhanden. Das Niederschlagswasser wird derzeit über ein unterirdisches Leitungssystem mit Rückhaltung in einem Stauraumkanal in den Dürre Augraben geleitet. Die Wasserrechtlichen Belange sind in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu klären.

Über eine vorhandene Pumpanlage innerhalb des Änderungsbereiches wird Schmutzwasser in die westliche gelegene Kläranlage des Marktes Manching gepumpt. Sie dient gleichzeitig der Versorgung des Gebietes mit Trink und Nutzwasser. Das System ist für das nördlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“ vorhanden und kann mitgenutzt werden.

Ein Gasanschluss ist für das nördlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet vorhanden. Zur möglichen Gasversorgung der Flächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wäre die Leitung entsprechend auszubauen. Stromleitungen sind im Westen des Plangebietes ebenfalls vorhanden. Die Strom- und auch Telekommunikationsversorgung ist mit dem jeweiligen Anbieter zu klären.

## **8. Immissionsschutz**

Von der geplanten Gewerbegebietsentwicklung innerhalb des Änderungsbereiches sind folgende Siedlungsgebiete betroffen:

- Siedlung Rottmannshart – Mischgebiet nach § 6 BauNVO nordöstlich des Änderungsbereiches
- Kleinflächiges Mischgebiet (Am Bahnhof 4) nach § 6 BauNVO zentral nördlich des Änderungsbereiches (einzelne Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude – vormals Reiterhof / Gaststätte)
- Großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet Nr. 19 „Am Bahnhof“ nordöstlich des Änderungsbereiches; innerhalb des Geltungsbereiches dieses Baugebietes sind Betriebswohnungen zulässig (nach Aussage des Marktes Manching gegenwärtig aber nicht vorhanden).

Durch die GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 11.09.2018 wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 56, „Am Bahnhof II“ erstellt. Dabei sind neben dem genannten Mischgebiet Am Bahnhof 4 als weiter entfernte Immissionsorte betrachtet:

- Nächste Wohnbebauung Ortschaft Manching: Bahnhofstraße 67
- Außenbereich: Bebauung Ortsteil Lindach
- Außenbereich: Flurnummer 1278 Gemarkung Manching

Der für die schützenswerte Nachbarschaft erforderliche Immissionsschutz bezüglich des möglicherweise entstehenden Lärms ist demnach durch die Festsetzung von maximalen Schallleistungspegeln von 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ gewährleistet.

## 9. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14 und 15 BNatSchG dar.

So ist auch die Umwidmung der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs der 14. Flächennutzungsplanänderung in ein Gewerbegebiet als Eingriff nach § 14 BNatSchG zu bewerten. Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich wird in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Dabei ist im vorliegenden Fall zu beachten, dass es sich bei der Flächenentwicklung um eine Konversionsfläche handelt. Bereits getätigte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind über die Ausgleichsflächen entsprechend der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung für den Bau der technischen Anlagen zur „Rollenden Landstraße“ der Deutschen Bahn AG bereits kompensiert. Als Ausgleichsflächen sind für die „Rollende Landstraße“ gemäß Bescheid der Bundesbahndirektion München vom 30.09.1993 planfestgestellt:

- *Flurnummer 1596 Gemarkung Manching, südlich der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt bei km 67,05 wurde aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen*
- *Flurnummer 392/1 Gemarkung Westenhausen nördlich der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt bei km 66,17 – 66,4 wurde als Ersatzmaßnahme für bestehende Defizite im Bereich Biotopfunktion, Landschaftsästhetik, Biomasse und Hydrologie umgewandelt; dabei Randbepflanzung in Richtung Rottmannshart als optische Abgrenzung – die Fläche wurde mit der 4. Flächennutzungsplanänderung in ein Gewerbegebiet umgewidmet.*
- *Flurnummern 1521/3 und 1514/43 nördlich der St 2335 wurden als Gehölzstreifen entwickelt.*

Die von der Deutschen Bahn AG erstellten Ausgleichsflächen für die Rollende Landstraße wurden vom Vorhabenträger mit erworben. Die Zuordnung dieser Flächen als Ausgleichsflächen zur vorhabenbezogenen Bauleitplanung erfolgt durch dingliche Sicherung der Flächen im Grundbuch und wird im erforderlichen Durchführungsvertrag geregelt. Flurnummer 1596 Gemarkung Manching wurde von der DB AG nicht zur Ausgleichsfläche entwickelt und steht nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde (Mail vom 04.10.2018) und des Marktes Manching (Mail vom 17.09.2018) als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung, da die Fläche nicht mit anderen Maßnahmen belegt ist.

Eine erneute Eingriffsbeurteilung ist somit nur für die bisher nicht überbauten Flächen im mittleren und östlichen Teil des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung veranlasst. Neben dem Entfall der Waldfläche auf Flurnummer 392/1, der bereits mit der 4. Flächennutzungsplanänderung durch Umwidmung in ein Gewerbegebiet festgelegt wurde sind die Verfüllung der offenen Wasserfläche und Überbauung der Restfläche des Biotops Nr. 7235-1173: *Gehölzstrukturen um den Bahnhof Manching* als ausgleichspflichtige Eingriffe zu werten.

Die auf Flurnummer 1514/49 vorhandene Biotopfläche 7235-1173 und die westlich angrenzende Wasserfläche liegen verinselt zwischen der Staatsstraße 2335 und den

asphaltierten Flächen der ehemaligen Rollenden Landstraße. Das Biotop und der südliche Uferbereich des Gewässers wurden mit dem Bau der Anlagen zur Rollenden Landstraße bereits auf schmale Restflächen zurückgedrängt die kaum eine besondere Wirkung im Naturhaushalt entfalten können. Bei einer gewerblichen Entwicklung aller angrenzenden Flächen entsprechend der 4. Flächennutzungsplanänderung vom 30.03.2004 und der vorliegenden 14. Änderung entsteht eine weitere Isolierung der Restbiotopfläche, die deren Wertigkeit weiter reduziert. Ebenso entstehen weitere Beeinträchtigungspotenziale für die Wasserfläche, die zudem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der sehr schmal ausgebildeten Flächen zwischen der Staatsstraße 2335 und den Bahnanlagen stark einschränkt. Zum Schutz des an dieser Stelle offenen Grundwassers und zur Erreichung einer sinnvoll baulich nutzbaren Fläche wird an der vorgesehenen Verfüllung der offenen Wasserfläche festgehalten. Der Verlust wird im Zuge der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend den erforderlichen Vorgaben kompensiert. Eine konkrete Festlegung auf welchen Grundstücken der Ausgleich für die spätere Überbauung der Biotopfläche und Verfüllung des Gewässers erfolgt, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Flächen vorhabengbezogen in Anspruch genommen werden und für diesen Teilbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes noch keine konkreten Vorhabenpläne vorliegen.

Für die Verfüllung des Oberflächengewässers ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Bei der Gewässerverfüllung sind die gesetzlichen Schonzeiten zu beachten; die Verfüllung ist durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten.

Die Umwidmung der Ausgleichsfläche für die Rollende Landstraße auf Fl.Nr. 392/1 ist bereits in der 4. Flächennutzungsplanänderung vom 30.03.2004 dargestellt und somit rechtskräftig.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB wird ein Umweltbericht verfasst, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben werden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund der gewerblich-industriellen Vorbelastung des Raumes (Staatsstraße, Bahnanlagen, technische Anlagen der „Rollenden Landstraße“, benachbartes Gewerbe- und Industriegebiet) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen**

Mit der Umwidmung der Flächen in eine Gewerbefläche wird die Fläche baulich nutzbar gemacht, so dass eine Niederlassung von Gewerbetreibenden mit Gewerbeanlagen ermöglicht wird. Vor allem im westlichen Bereich des Plangebietes soll zeitnah ein Autohaus mit Verkaufs- und Servicestelle errichtet werden. Das Gebiet wird im Parallelverfahren mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich beplant. Dazu wird als Teil des Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes als Bahnhof und Verladestation für die Rollende Landstraße sind große Teile des Änderungsbereiches bereits versiegelt. Die Parkflächen des ehemaligen Bahnhofs im westlichen Teilbereich werden schon heute von dem Grundeigentümer als Kfz-Stellplatzfläche genutzt.

Dennoch muss durch die Umwidmung der bisher dargestellten Flächen in eine Gewerbefläche ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht werden, da auch nichtversiegelte Flächen (Wald, Grünfläche, Wasserfläche, Biotopteilfläche) betroffen sind.

Die Gewerbefläche wird vermutlich für einen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs und des gewerblichen Lieferverkehrs auf der Staatsstraße St 2335 sorgen. Die Mehrbelastung kann jedoch in der bestehenden Dimensionierung von der Straße getragen werden, die in der bestehenden Ausbauform auch die Dauerbelastung der „Rollenden Landstraße“ (= Lkw-Verladung) getragen hatte.

Mit dem Vorhaben wird es zu einer Aufwertung des Wirtschaftsstandortes des Marktes Manching kommen. Es ist davon auszugehen, dass perspektivisch auch weitere Wohnbautätigkeiten und gewerbliche Bautätigkeiten in Manching durchgeführt werden.

Ingolstadt, 26.10.2017, 07.07.2020, 27.01.2022, 31.03.2022

Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

L:\A380\_VBP\_Autohaus Bierschneider\Text\Berichte\Begründung FNP\20220331\_Begründung FNP\_Feststellung erneut.docx

**Markt Manching  
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm**

**14. Flächennutzungsplanänderung  
„Am Bahnhof II/III“**

**Zusammenfassende Erklärung  
(Umwelterklärung)  
gemäß § 6 Absatz 5 BauGB**

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

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



## **Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Inhalt und Ziel der 14. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Bahnhof II/III“ ist es, die von der Deutschen Bahn AG am Bahnhof Manching veräußerten Flächen der ehemaligen „Rollenden Landstraße“ (= LKW-Verladung auf Zugtransport 1995 bis 2004) in Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO umzuwidmen und somit Baurecht für gewerblich nutzbare Flächen zu schaffen. Der Markt Manching hat parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ für den westlichen Teilbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung betreiben.

Der Marktgemeinderat Manching hat dazu in seiner Sitzung vom 26.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 14. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Bahnhof II/III“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 31.03.2022 in der Fassung vom 27.01.2022 festgestellt.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange in der 14. Flächennutzungsplanänderung**

Der gültige Flächennutzungsplan von Manching stellt in der Fassung von 1990 für den Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, eine Wasserfläche und ein amtlich kartiertes Biotop sowie für Bahnanlagen gewidmete Teilflächen entlang der Gleisanlagen dar.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss der Bundesbahndirektion München aus dem Jahr 1993 wurde der Bau der Verladeanlage „Rollende Landstraße“ im Bahnhof Manching beschlossen. Damit wurde der Bau der technischen Anlagen für die Rollende Landstraße mit Zu- und Abfahrten auf das Gelände, Parkflächen für Lkw, Gebäude zur Abfertigung der Lkw, Gleise zum Auffahren sowie andere Maßnahmen zum störungsfreien Ablauf des Lkw-Transports beschlossen. Mit der Umsetzung des Planes aus dem Jahr 1993 inklusive der Planänderung aus dem Jahr 2004 entspricht die Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht dem vorhandenen Bestand, da die planfestgestellten Anlagen der Deutschen Bahn zur „Rollenden Landstraße“ vom Markt Manching im Flächennutzungsplan nicht nachvollzogen wurden. Die zu Gewerbeflächen umzuwidmenden Teilflächen sind daher im Bestand im wesentlichen als befestigte Flächen (Fahrgassen und Stellflächen) vorhanden. Lediglich entlang der Staatsstraße 2335 sind einzelne Grünflächen und die Wasserfläche erhalten.

### Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Die Flächen des Änderungsbereiches sind durch die technischen Anlagen der ehemaligen „Rollenden Landstraße“ (= LKW-Verladung auf die Schiene) weitestgehend versiegelt, werden als Parkplatz genutzt und liegen teilweise brach. Die östliche Fläche außerhalb des Änderungsbereiches ist bewaldet und dient als Ausgleichsfläche für die nicht mehr betriebene Rollende Landstraße.

Kleine Teilflächen im zentralen Bereich entlang der Staatsstraße St 2335 stellen im Bestand eine Wald-/Grünfläche mit innenliegender Wasserfläche dar. Die Wald-/Grün- und Wasserfläche liegt deutlich tiefer als die versiegelten Flächen, so dass sie zum Rand hin eine stark geneigte Böschung aufweisen, um das jeweils nebenliegende Höhenniveau zu erreichen. Die Wasserfläche stellt mit der stark geneigten Böschung im Uferbereich das anstehende Grundwasser dar.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind zwei Teilflächen eines amtlich kartierten Biotops (7235-1173: Gehölzstrukturen um den Bahnhof Manching) ausgewiesen. Die vorhandene Biotopfläche liegt verinselt zwischen der Staatsstraße 2335 und den asphaltierten Flächen der ehemaligen Rollenden Landstraße und wurde mit dem Bau der Anlagen zur Rollenden Landstraße bereits auf eine schmale Restfläche zurückgedrängt die kaum eine besondere Wirkung im Naturhaushalt entfalten kann.

Weitere Biotope und Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk „Natura 2000“ gemäß § 19a BNatSchG sind innerhalb des Änderungsbereiches keine vorhanden.

Entlang der Staatsstraße St 2335 sowie im Bereich des Parkplatzes auf den verinselten Grünflächen im Westen des Änderungsbereiches sind Einzelbäume vorhanden. Im Grenzbereich des Plangebiets befinden sich ganz im Westen natürlich gewachsene Gehölzstrukturen entlang des Dürre Augrabens.

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich keine Punkt- und Lebensraumnachweise vorhanden.

Zur Feststellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde zum Bauleitplanverfahren aufbauend auf faunistischen Erhebungen der Kalenderjahre 2016 bis 2019 eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (ÖFA Schwabach vom 17.01.2019). Dabei wurden die Tiergruppen der Fledermäuse, der Vögel, der Reptilien (hier: Zauneidechse) und der Amphibien erfasst. Dabei wurde festgestellt, dass für Fledermäuse keine ausreichenden Quartiere vorhanden sind. Der Biber und Amphibienarten wurden im vorhandenen Gewässer nicht nachgewiesen; ebenso gelang auf dem Gelände kein Nachweis der Zauneidechse. Im direkten Umfeld der 14. Flächennutzungsplanänderung wurden mehrere Vogelarten festgestellt, wobei die Dorngrasmücke und die Klappergrasmücke vorhabenbedingt betroffen sein können, so dass Vermeidungsmaßnahmen (Lebensraumoptimierung an anderer Stelle und Durchführung von Rodungsarbeiten und Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit) erforderlich sind. Gemäß saP sind bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowohl durch die 14. Flächennutzungsplanänderung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Darüber hinaus wurde in der saP auch der mögliche Verlust der Ausgleichsfläche der Deutschen Bahn im Osten des Areals der Rollenden Landstraße (Flurnummer 392/1) bewertet. Diese Fläche liegt jedoch im Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung und ist in der hier vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

#### Boden:

Das Plangebiet liegt laut Bodenkarte der Planungsregion Ingolstadt in der Donaumoosniederung südlich der Donau (Umweltatlas Bayern „Boden“) auf einer älteren bis mittleren Postglazialterrasse wobei die geologische Einheit in dem Bereich von Flussschottern aus dem Alt- und Mittelholozän geprägt ist und einen kiesig sandigen Untergrund hat. Im östlichen Teilbereich bildet schluffiger und feinsandiger meist > 0,3m über Kies die geologische Einheit; im nordöstlichen Bereich aus Jungholozän, im südöstlichen Bereich aus mittlerem bis älterem Holozän. Der Boden wird vorherrschend von Kalkpaternia aus carbonatreichen sandigen bis schluffigen über kiesigen Auenablagerungen bestimmt. Das Regenrückhaltevermögen sowie die Bindungsstärke für Schwermetalle ist im Plangebiet mit sehr hoch angegeben.

Das Plangebiet ist bis auf eine zentral gelegene Freifläche mit Wasserfläche und Gehölzstreifen an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches fast vollständig versiegelt und wurde als Bahnhof und Verladestation für die heute nicht mehr existierende Rollende Landstraße der Deutschen Bahn AG genutzt. Laut Bodenuntersuchungen des Plangebiets,

durchgeführt durch das „Institut für Umweltschutz, Wasser, Altlasten und Geotechnik GmbH“ (IFUWA) aus dem Jahr 1997 und durch das „Institut für Umwelttechnik“ (iutec) aus dem Jahr 1998 im Auftrag der Deutschen Bahn AG, sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

In einer für die Verkehrs-, Entwässerungs- und Gebäudeplanung des Vorhabens der östlichen Teilfläche der 14. Flächennutzungsplanänderung (= Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56) erstellten Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 09.09.2019 wurden im August 2019 neun Rammkernsondierungen und drei schwere Rammsondierungen abgeteufelt. Im Ergebnis stehen insgesamt sandig-kiesige Böden an, die teilweise von Auffüllungen (sandiger Kies) überdeckt sind.

#### Wasser:

Grundwasserleiter des Plangebiets sind die im Quartär abgelagerten Flusssedimente des Donautals, die aus Kies und Sand bestehen und eine Mächtigkeit von bis ca. 15 m erreichen. Dieser Grundwasserleiter hat eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit und ein in der Regel sehr geringes bis geringes Filtervermögen (Umweltatlas Bayern „Geologie“).

Westlich des Plangebiets verläuft von Süden nach Norden der „Dürre Au Graben“ mit der Funktion als Vorfluter, der in die nördlich fließende Paar mündet. Das auf der versiegelten Fläche anfallende Oberflächenflächenwasser wird über ein bestehendes Kanalsystem mit Rückhaltestauraumkanal in diesen Vorfluter eingeleitet.

Zentral im Plangebiet gelegen auf der Grünfläche steht in einer Mulde das etwa 2 m unter der Geländeoberfläche liegende Grundwasser (Grundwasserspiegel laut Geländeaufmaß vom 29.03.2017 bei 359,64 m. ü NN) als offene Wasserfläche an. Die vorhandene Wasserfläche liegt verinselt zwischen der Staatsstraße 2335 und den asphaltierten Flächen der ehemaligen Rollenden Landstraße. Der südliche Uferbereich wurde mit dem Bau der Anlagen zur Rollenden Landstraße bereits auf eine schmale Restfläche zurückgedrängt.

Bei der zum westlichen Vorhaben durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der Aufschlussarbeiten kein Grundwasser direkt angetroffen, wird jedoch bei ca. 359,8 m üNN erwartet. Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) kann nach den Daten der Ingolstädter Kommunalbetriebe auf ca. 3,0 m unter GOK (ca. 360,00 m üNN) abgeschätzt werden.

#### Klima/Luft:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Niederbayerischen Hügellandes und gehört damit zum nördlichen Alpenvorland. Direkt nördlich der Donau schließt die Fränkische Alb an. Das gemäßigte Klima in diesem Gebiet ist geprägt durch eine Jahresmitteltemperatur von 8 bis 9 °Celsius und hat einen mittleren Jahresniederschlag von 650 bis 750 mm. Davon fällt über die Hälfte des Jahresniederschlags im hydrologischen Sommerhalbjahr auf. Schnee fällt nur wenig.

Wie auch in den anderen südbayerischen Tallandschaften ist das Klima der Donauniederungen durch eine große winterliche Nebelhäufigkeit gekennzeichnet.

Die im Umgriff des Plangebiets liegenden freien Ackerflächen können auf kleinklimatischer Ebene für die Entstehung von Kaltluft sorgen. Mit einer Verdrängung von warmen bodennahen Luftschichten von den versiegelten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches ist jedoch aufgrund der Topographie und den um den Änderungsbereich liegenden Verkehrsflächen nicht zu rechnen.

#### Landschaft:

Das Landschaftsbild des weiteren Umfeldes ist geprägt durch die um das Plangebiet liegenden Verkehrsanlagen in Form der Staatsstraße St 2335, der Bahnanlagen mit

Bahnhofsgebäude und Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und des weiter südlich liegenden Militärflugplatzes Manching. Im weiteren direkten Umgriff wird das Landschaftsbild durch das im Norden angrenzende bestehende Gewerbe- und Industriegebiet sowie den Ackerflächen geprägt.

Weite Blicke in die Landschaft sind vom Plangebiet aus oftmals nicht möglich, da Gehölze zur Eingrünung des Bahngeländes den Blick weitestgehend verhindern und nach Westen hin das Überführungsbauwerk der St 2335 über die Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg hinweg keine Blickbeziehung nach Manching zulässt.

#### Kultur- und Sachgüter:

Der Raum um Manching östlich der Paar gilt archäologisch als europaweit bedeutend. Das keltische Oppidum erstreckt sich von der Paar ausgehend mittig des Ortskerns von Manching fast kreisrund nach Osten mit einem Durchmesser von etwa 2,3 km. Nach Norden kommt es bis auf etwa 180 Meter an das Plangebiet heran.

Östlich des Änderungsbereiches der 14. Flächennutzungsplanänderung ragt eine kleine Teilfläche eines anderen Bodendenkmals in den Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung:

D-1-7235-0421: Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung

Demnach sind die denkmalpflegerischen Belange bei der späteren Bebauung besonders zu beachten.

Im Umgriff des Geltungsbereiches liegen weitere Bodendenkmäler, die aber vom Änderungsbereich nicht berührt werden. Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Änderungsbereich keine vorhanden.

#### Mensch, menschliche Gesundheit:

Der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grenzt südlich an das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“ an. Im Osten und Westen des Geltungsbereiches befinden sich Landwirtschaftsflächen, die als Acker genutzt werden und südöstlich liegen die Wasserflächen der Lindacher Weiher. Eine flächige Wohnbebauung ist im direkten Umgriff nicht dargestellt, sondern nur als Teil des dargestellten Mischgebiets kleinflächig als Bebauung im Außenbereich in Form der „Splittersiedlung Rottmannshart“ vorhanden. Daneben liegt ein punktuell Mischgebiet nach § 6 BauNVO zentral nördlich des Änderungsbereiches mit einzelnen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, die vormals als Reiterhof / Gaststätte genutzt waren. Innerhalb des Geltungsbereiches des großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes Nr. 56 „Am Bahnhof“ nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes sind Betriebswohnungen (Nachweis der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte ist im Bauantragsverfahren zu erbringen) zulässig (nach Aussage des Marktes Manching gegenwärtig aber nicht vorhanden).

In das Plangebiet führen 3 Wege für den nichtmotorisierten Verkehr mit Anbindung in die umliegenden Feld- und Wiesenbereiche. Die Wegebeziehungen bleiben jedoch wie bisher bestehen.

Bezüglich möglicher Lärmquellen liegt das Vorhabengebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung des südlich gelegenen Flugplatzes. Lärmemissionspegel ausgehend von der Staatsstraße oder der nahe gelegenen BAB 9 werden im Bayernatlas nicht dargestellt. Für viele Bahnstrecken hat das Eisenbahnbundesamt bundesweit an ausgewählten Bahnstrecken Pegelberechnung durchgeführt und kartographisch bereitgestellt.

Die Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets „Am Bahnhof“ sind im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen mit einer Emissionsbeschränkung dargestellt (auch Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung). Eine Immission auf die Bewohner der Splittersiedlungen (Mischgebiete im Flächennutzungsplan) wird somit eingedämmt.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Änderungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung vorgesehen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume; Baumgruppen und Baumreihe entlang der Staatsstraße St 2335.
- Nutzung der bereits versiegelten Flächen der ehemaligen „Rollenden Landstraße“ zur Gewerbeentwicklung (Konversionsfläche vor Neuausweisung!)
- Eingrünung der Gewerbefläche nach Osten durch teilweisen Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes (außerhalb des Änderungsbereiches)

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im Zuge der aufzustellenden Bebauungspläne für die dargestellten Gewerbeflächen entsprechend dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet. Als mögliche Ausgleichsfläche kann in der verbindlichen Bauleitplanung später Flurnummer 1596, Gemarkung Manching geltend gemacht werden:

## 2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zur 14. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Bahnhof II/III“ sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** hat das Sachgebiet Immissionsschutztechnik des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht (Schutzgut Mensch) neben der Siedlung Rottmannshart auch ein kleinflächiges Mischgebiet mit Wohnbebauung nördlich der St 2335 sowie mögliche Betriebswohnungen im (Bebauungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ zu berücksichtigen sind und im weiteren Verfahren die geplanten Gewerbegebietsflächen entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm zu kontingentieren sind. Zum weiteren Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und der Umweltbericht wie angeregt ergänzt; ebenso wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in den Umweltbericht und die Begründung eingearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat auf die geschützte Biotopfläche im Änderungsbereich hingewiesen und gebeten die Biotopfläche aus der Gewerbegebietsfläche auszugrenzen. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass die als Gewerbefläche gewidmete Flurnummer 392/1 als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche der DB AG für die „Rollende Landstraße“ festgesetzt ist und daher einer Ausweisung als Gewerbefläche aus naturschutzfachlicher Sicht nicht entsprochen werden kann.

In der Abwägung wurde für die Biotopfläche einer gewerblichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt, da bei Umsetzung aller angrenzenden Flächen entsprechend der 4. Flächennutzungsplanänderung vom 30.03.2004 und der vorliegenden 14. Änderung eine weitere Isolierung der Restbiotopfläche entsteht, die deren Wertigkeit weiter reduziert. Der Biotopflächenverlust soll im Zuge der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend den erforderlichen Vorgaben kompensiert werden. Die Umwidmung der Ausgleichsfläche für die Rollende Landstraße auf Fl.Nr. 392/1 in eine Gewerbegebietsfläche ist bereits in der 4. Flächennutzungsplanänderung vom 30.03.2004 dargestellt und somit rechtskräftig.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat darauf hingewiesen, dass die Planung einen Bereich eines kartieren Bodendenkmales betrifft und daher das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen ist. Das BLfD wurde beteiligt, hat allerdings keine Stellungnahme eingebracht da die denkmalpflegerischen Belange in den Unterlagen ausreichend gewürdigt waren.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat im Parallelverfahren zu den Bereichen „Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten“ sowie „Abwasserbeseitigung“ Anregungen eingebracht, die sich inhaltlich auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Bahnhof II“ beziehen und daher im dortigen Verfahren abgewogen wurden. Zudem wies das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt darauf hin, dass das im Änderungsbereich vorhandene oberirdische Gewässer mit dem zugehörigen Uferstreifen von 5 m nach Möglichkeit zu erhalten ist oder die notwendige Verfüllung, wofür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wäre, im Umweltbericht genau darzustellen ist.

In der Abwägung wurde einer gewerblichen Entwicklung der Fläche der Vorrang eingeräumt da die vorhandene Wasserfläche verinselt zwischen der Staatsstraße 2335 und den asphaltierten Flächen der ehemaligen Rollenden Landstraße liegt und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der sehr schmal ausgebildeten Flächen zwischen der Staatsstraße 2335 und den Bahnanlagen stark einschränkt. Zum Schutz des an dieser Stelle offenen Grundwassers und zur Erreichung einer sinnvoll baulich nutzbaren Fläche wurde an der vorgesehenen Verfüllung der offenen Wasserfläche festgehalten. Der Verlust wird im Zuge der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend den erforderlichen Vorgaben kompensiert. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind aus der Öffentlichkeit erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurde vom Sachgebiet Bauleitplanung des Landratsamtes Pfaffenhofen auf noch fehlende Inhalte im Umweltbericht (u. a. Basisszenario, Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben während Bau- und Betriebsphase, Gründe für die getroffene Wahl unter den Planungsalternativen, etc.) hingewiesen und gebeten das kartierte Biotop 7235-1173 hinweislich in die Planzeichenerklärung der Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen. Dazu wird angemerkt, dass der vorliegende Umweltbericht alle wesentlichen Angaben zu den Schutzgütern nach UVPG enthält und die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend darstellt, da bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf dieser Planungsebene noch nicht beschrieben werden können, weil konkrete Vorhaben und deren projektbezogene Auswirkungen auf der Flächennutzungsplanebene noch nicht bekannt sind. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht des Parallelverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 verwiesen. Die Darstellung der Biotopfläche 7235-1173 wurde in die Planzeichnung der 14. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm wies erneut darauf hin, dass die Planung einen Bereich eines kartierten Bodendenkmales betrifft und daher das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen ist. Das BLfD wurde erneut beteiligt, hat jedoch wieder keine Stellungnahme abgegeben.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm ist bei der Verfüllung des Gewässers eine Umweltbaubegleitung hinzu zu ziehen; weiter ist die Gewässerverfüllung außerhalb gesetzlicher Schonzeiten durchzuführen. Ebenso ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung oder mindestens die Erläuterung der Ausgleichsflächen erforderlich. So ist darzustellen, wie der Weiher und das gesetzlich geschützte Biotop ausgeglichen werden soll. Zudem weist die UNB darauf hin, dass die saP auch den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung beizulegen ist. Den Hinweisen zur Einsetzung einer Umweltbaubegleitung, zur Nennung möglicher Ausgleichsflächen und zur saP als Teil der Änderungsunterlagen wird entsprochen. Die vom Vorhabenträger für Ausgleichszwecke bereits erworbenen Grundstücke werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung genannt. Eine konkrete Festlegung auf welchen Grundstücken der Ausgleich für die spätere Überbauung der Biotopfläche und des Gewässers erfolgt, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Flächen vorhabenbezogen in Anspruch genommen werden und für diesen Teilbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes noch keine konkreten Vorhabenpläne vorliegen.

Bei der Prüfung der Unterlagen zur Genehmigung der 14. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm festgestellt, dass die zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 07.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB erstellte öffentliche Bekanntmachung nicht in ausreichendem Maße den gesetzlichen Vorgaben entsprach. Gemäß Prüfung des Landratsamtes waren die im Bekanntmachungstext vom 28.07.2020, Aushang vom 06.08.2020, aufzuführenden umweltbezogenen Informationen der Planänderung nicht hinreichend abgebildet, um beim interessierten Bürger eine ausreichende Anstoßwirkung über die betroffenen Inhalte zu erwirken. Daher lag nach Mitteilung des Landratsamtes ein formeller Mangel vor, der zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt, wozu gerichtliche Entscheidungen zu vergleichbaren Fällen vorliegen. Zudem war im Bekanntmachungstext zu § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.07.2020 die Auflistung der Grundstücke des Änderungsbereiches in Teilen fehlerhaft.

Um eine rechtlich gesicherte Genehmigung der 14. Flächennutzungsplanänderung zu erreichen empfahl das Landratsamt den Antrag auf Genehmigung zurückzunehmen und den gefassten Feststellungsbeschluss vom 08.06.2021 für die Planfassung vom 08.06.2021 aufzuheben, was der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 27.01.2022 beschlossen hat. In der Folge war im Bauleitplanverfahren die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit einer überarbeiteten Planfassung vom 27.01.2022 zu wiederholen.

Dabei sind von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) keine Stellungnahmen eingegangen die einer Abwägung bedurften.

---