

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 'Technologiepark Ost - Markt Manching'

Die Marktgemeinde Manching, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Jm erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art 23 Gemeindeordnung (GO)
- des Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 'Technologiepark Ost - Markt Manching' als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

- 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 'Technologiepark Ost' in der Fassung vom 02.03.2023

Mit beiliegend sind:

- Begründung in der Fassung vom 02.03.2023
- Umweltbericht in der Fassung vom 02.03.2023
- Schnitt zum Ergänzungsgutachten vom 02.03.2023

A: Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Hinweis: Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind in drei Teil-geltungsbereichen enthalten.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet 1 Technologiepark

Sondergebiet 1 Technologiepark Teil A - innerhalb Lärmschutzzone 1 Tag Das Sondergebiet dient in Teil A vorwiegend der Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie Innen- und Außenanlagen von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie Innen- und Außenanlagen von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen

Zulässig sind im Rahmen der für das Sondergebiet Technologiepark Teil A geltenden Zweckbestimmung:

- die beschriebenen Einrichtungen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die im Gebiet Beschäftigten dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Filmstudios
- Betriebskindergärten (sofern für den Außenbereich entsprechende Lärmschutz- Maßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände, Orientierungen zu lärmabgewandten Seiten, Vorarbeiten oder Überschränken/Einbauten getroffen werden)

2.2 Sondergebiet 2 Technologiepark

Das Sondergebiet 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie Innen- und Außenanlagen von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie Innen- und Außenanlagen von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen

Zulässig sind im Rahmen der für das Sondergebiet 2 geltenden Zweckbestimmung:

- die beschriebenen Einrichtungen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die im Gebiet Beschäftigten dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Filmstudios
- Betriebskindergärten (sofern für den Außenbereich entsprechende Lärmschutz- Maßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände, Orientierungen zu lärmabgewandten Seiten, Vorarbeiten oder Überschränken/Einbauten getroffen werden)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ 0,7

3.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ 4,0

3.3 FOK

Die Rohfußbodenoberkante wird zur Vermeidung der Überflutung von Gebäuden im Geltungsbereich auf 365,10 m ü. NN festgesetzt.

3.4 maximale zulässige Höhe in Meter über der Bezugshöhe

Der untere Bezugspunkt ist 364,37 m ü. NNH. (Bezugshöhe). Der obere Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante oder bei Antennen, Satellitenanlagen oder anderen, die Gebäudeoberkante überragenden Dachaufbauten deren höchster Punkt.

3.5 zulässige Gebäudehöhen an den Bebauungspunkten (BBH)

Zur Vermeidung der Verschattung des Gebäudes sind an den Bebauungspunkten Grundstücke (Fl.Nr.: 1837/2) dürfen die Gebäudehöhen an den Bebauungspunkten nicht überschreiten werden.

Bebauungspunkte	Gebäudehöhe in m	Bemerkung
BB1	28	Süden
BB2	16,5	
BB3	6,0	
BB4	6,0	
BB5	16,5	
BB6	28	
BB7	10	Baum
BB8	16,5	
BB9	6,0	
BB10	6,0	
BB11	6,0	
BB12	6,0	
BB13	6,0	Norden

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

Unterteilung der Sondergebietflächen in 2 in Teilflächen a, b und c

4. Überbaubare Fläche

4.1 Abweichende Bauweise: Baukörper mit einer Länge über 50 m sind zulässig.

4.2 Baugrenze

4.3 Baulinie

5. Abstandsflächen

5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens 3 m.

6. Stellung der baulichen Anlagen und Baugestaltung

6.1 Stellung der baulichen Anlagen Nach Osten geneigte Fassaden in SO2 sind parallel zu der Planstraße D zu errichten. Nach Süden geneigte Fassaden in SO2 sind parallel zu der Planstraße B und C zu errichten.

6.2 Dachformen Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°.

6.3 Fassadengestaltung Die Fassaden müssen aus Glas, Metall, Kunst- oder Naturstein bestehen. Bei einer Gebäudelänge von über 50 m sind die Fassaden zu gliedern. Die unter 6.1 genannten Fassaden müssen senkrecht oder zum Boden geneigt stehen und planar errichtet werden. Vor- oder Rücksprünge in der Fassade sind zulässig, soweit deren Flächen senkrecht oder zum Boden geneigt sind.

6.4 Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Dachaufbauten Zulässig sind nur technisch notwendige Dachaufbauten. Diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Antenne zurückzusetzen. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- sowie Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude zu errichten, sind so zu errichten, dass Gefahren oder unzulässige Belastungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauNVO müssen die Berechnungen

- 6.5 Einfriednungen Die Einfriedung der Grundstücke ist mit einem transparenten, sockellosen und begrüntem Metallzaun mit einer Höhe bis zu 2,10 m, gemessen ab der mittleren Straßenoberkante der angrenzenden Straße ist zulässig.
- 6.6 Hinweisschilder und Werbung Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) am Ort der Leistung
 - b) nicht höher als 5 m über der Oberfläche des Gehwegs
 - c) mit einer maximalen Auskragung von 0,5 m über die Fassade
 - d) mit einer Ansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 5 % der WandflächeFreistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m, gemessen ab der Straßenoberkante im Hinblick auf die tatsächliche örtliche Grenze des Geltungsbereiches sein und dürfen nicht höher als 5 m über der Oberfläche des Gehwegs sein. Die Ansichtsfläche darf 25 % nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sind so zu errichten, dass sie die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht beeinträchtigen. Die Werbeanlagen sind so zu errichten, dass sie die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht beeinträchtigen. Die Werbeanlagen sind so zu errichten, dass sie die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht beeinträchtigen.

B: Hinweise durch Planzeichen

1. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind.

2. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

3. Verkefahflächen

3.1 Anbauabschrankungszonen der B16 gemäß § 9 Abs. 1 SFG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStVG Entlang der freien Strecke von Bundes- und Staatsstraßen sind Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einbauten - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn verboten.

3.2 Anbauabschrankung der B16 gemäß § 9 Abs. 1 SFG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStVG Entlang der freien Strecke von Bundes- und Staatsstraßen sind Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einbauten - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn verboten.

3.3 Lärmschutzzone 1 - Tag

Flughäufigkeit äquivalenter Dauerschallpegel (nach Süden) $L_{Aeq,T} = 68dB(A)$

3.4 Lärmschutzzone 2 - Tag

Flughäufigkeit äquivalenter Dauerschallpegel (nach Süden) $L_{Aeq,T} = 65dB(A)$

4. Flächen für die Wasserversorgung

4.1 Trinkwasserbrunnen mit Fassungsgebiet

4.2 Brauchwasserbrunnen

5. Ver- und Entsorgung (Richtigkeit der Leitungsverläufe ohne Gewähr)

5.1 Abwasserkanal der Bundeswehr (DIN 200 PEHD)

5.2 Lichtwellenleiter-Kabel der bayernwerk mit Schutzzone (beidseitig 2,5m)

5.3 Stromleitungen der bayernwerk netz (MS- und NS-Kabel) mit Schutzzone (beidseitig 2,5m)

5.4 vorgeschlagener Transformatorstandort

6. Schnittführung Schnitt zum Ergänzungsgutachten

7. Erläuterung Teilflächen Sondergebiete

Art der baulichen Nutzung; hier: Sondergebiet

Teilfläche nach Lärmschutzzone Flugplatz

Teilfläche zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung; hier: Gebäudehöhe wg. Verschattung

C: Hinweise durch Text

1. Denkmalpflege

1.1 Denkmalpflege allgemein

Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des Bodendenkmals D-1-7235-0123 'Opidum der späten Latenezeit' und unterliegt Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz. Der Antragsteller (Bauherr) hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 1, 1 Abs. 6 der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Sicherung der Bodendenkmaller wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu werden in Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen bereits Bodenkundungen durchgeführt und ausgewertet. Denkmalrechtliche Vorgaben sind einzuhalten und vor allem sollen Bemühungen erfolgen, um Bodeneingriffe so weit wie möglich zu verringern um das Bodendenkmal des Keltenhofs Opidum weiterestgehend zu schützen. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. In Abstimmung mit den Denkmalpflegebehörden wird der Markt Manching zudem ein Kommunales Denkmalpflegekonzept (KDK) über alle Flächen innerhalb des Opidums erstellen lassen um in Zukunft eine erleichterte Eingriffsbewertung von Eingriffen in das Bodendenkmal zu erreichen und anhand des KDK ggf. Ausgleichsflächen (Grabungsschutzgebiete) festzusetzen.

8.4 Antonuswahlstätte

Gehölzarten: Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Quercus coccinea - Scharlach-Eiche, Prunus spinosa - Schlehe, Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn, Cornus sanguinea - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkrone, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Quercus coccinea - Scharlach-Eiche, Prunus spinosa - Schlehe, Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn, Cornus sanguinea - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkrone, Viburnum opulus - Gew. Schneeball

8.5 Fassadenbegrenzung

Fassadenbegrenzung Fassadenwände sind mit einer Anpflanzung aus Kletterranken, rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Gegebenenfalls sind Wuchshilfen (Drähle, Rankgerüst) zu verwenden.

8.6 Dachbegrenzung

Die Begrenzung von Dachflächen ist zulässig.

8.7 Zu erhaltender Gehölzbestand

(unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkung nach LuFVG). Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch die Bau- und Straßenbaumaßnahmen zu schützen.

8.8 Zu erhaltender Vorflutbestand (Sturmschutzwald gem. Art. 10 (2) BayWaldG)

8.9 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

8.10 Ausgleichsflächen

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB. Den in Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Teilflächen des Sondergebietes (SO) und der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsfläche wird als Ausgleichsmaßnahme die naturnahe Entwicklung als Offenlandbiotop- und Waldflächen einer Teilfläche der Flurnummer 881 der Gemarkung Puch zugewendet. Der Kompensationsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei 2.508 qm; für die Teilflächen des Sondergebietes 27.374 qm und für die Grünflächen 2.408 qm, also insgesamt 32.420 qm.

9. Schallschutz

Innenbereich des Bebauungsgebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{Aeq} nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

Tag (L_{Aeq}): 60 dB (A)

Nacht (L_{Aeq}): 45 dB (A)

Diese Werte gelten für alle Teilflächen entsprechend Schallgutachten von IB Kottmar vom 22.08.2022.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{Aeq} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfeststellung von jedem anzubietenden Betrieb bzw. Änderungsgenehmigungsantrag von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsrichtlinie "Technische Anlehnung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" vom 26.08.1989 nachzuweisen, dass die jeweiligen Emissionskontingente L_{Aeq} nicht überschritten werden. Der Kompensationsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei 2.508 qm; für die Teilflächen des Sondergebietes 27.374 qm und für die Grünflächen 2.408 qm, also insgesamt 32.420 qm.

2. Wasserversorgung

Das Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

2.1 Abwasser

Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden. Hausanschlüsse dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

2.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

2.3 Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubte schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWVFWV), die hierzu ergänzten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, und das Anbaubest. DWA/A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils gültigen Form) zu beachten. Ist die NWVFWV nicht anwendbar, so ist eine wesentliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wesentliche Verfahren durchgeplant werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt AT-DWVK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA/A 138 zu berücksichtigen. Bei der Planung und Gestaltung der Flächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in 2,5 m tiefe, stufenförmige Mulden geleitet und dort versickert. Das Niederschlagswasser von privaten Verkehrsflächen soll ebenfalls über Mulden oder besser noch breittrefflich versickern werden.

2.4 Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in der Hochwassergefahrenzone bzw. Risikogebiet eines HO extern nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Bei einem extremen Hochwasserereignis (HOextern) der Paar kann der Geltungsbereich von Überflutungen betroffen sein.

3. Regenerative Energien

3.1 Photovoltaikanlagen

Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist nur in Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAU/BW) zulässig.

3.2 Luftverkehrsregeln (LuFVG)

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bauabschutzbereich nach § 12 LuFVG des Flugplatzes Ingolstadt - Manching. Demnach unterliegt jedes Bauvorhaben einer Einzelfallgenehmigung durch das Luftfahrt-Bundesamt bei der Regierung von Oberbayern.

3.3 Fluglärmschutz (FluLärmG)

Die Sondergebiete A liegt in der Tag-Schutzzone 1, die Sondergebiete B und C liegen in der Tag-Schutzzone 2. § 5 FluLärmG regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Lärmschutzbereich.

3.4 Immissionschutz (Licht)

Lichtemissionen (Störlicht aus Straßen- und Betriebsbeleuchtungen im Sondergebiet) auf das östlich angrenzende Nachbargrundstück (Fl.Nr. 1837/2) sind nicht zulässig. Die Lichtregelung im Hinblick auf die tatsächliche örtliche Grenze des Geltungsbereiches sind so zu ergreifen, dass Lichtemissionen nur in wesentliche Abstrahlung entstehen. Nach Einreichung der Genehmigung müssen nach Osten ausgerichtete Fenster abgedunkelt werden, damit keine Vorflutungen der angrenzenden Gewächshäuser erforderlich wird. Beleuchtete Werbeanlagen mit Leuchtrichtung zur Flurnummer 1837/2 sind unzulässig.

3.5 Immissionschutz (Schall)

Lichtemissionen (Störlicht aus Straßen- und Betriebsbeleuchtungen im Sondergebiet) auf das östlich angrenzende Nachbargrundstück (Fl.Nr. 1837/2) sind nicht zulässig. Die Lichtregelung im Hinblick auf die tatsächliche örtliche Grenze des Geltungsbereiches sind so zu ergreifen, dass Lichtemissionen nur in wesentliche Abstrahlung entstehen. Nach Einreichung der Genehmigung müssen nach Osten ausgerichtete Fenster abgedunkelt werden, damit keine Vorflutungen der angrenzenden Gewächshäuser erforderlich wird. Beleuchtete Werbeanlagen mit Leuchtrichtung zur Flurnummer 1837/2 sind unzulässig.

3.6 Immissionschutz (Geräusche)

Innenbereich des Bebauungsgebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{Aeq} nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

Tag (L_{Aeq}): 60 dB (A)

Nacht (L_{Aeq}): 45 dB (A)

Diese Werte gelten für alle Teilflächen entsprechend Schallgutachten von IB Kottmar vom 22.08.2022.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{Aeq} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfeststellung von jedem anzubietenden Betrieb bzw. Änderungsgenehmigungsantrag von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsrichtlinie "Technische Anlehnung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" vom 26.08.1989 nachzuweisen, dass die jeweiligen Emissionskontingente L_{Aeq} nicht überschritten werden. Der Kompensationsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei 2.508 qm; für die Teilflächen des Sondergebietes 27.374 qm und für die Grünflächen 2.408 qm, also insgesamt 32.420 qm.

3.7 Immissionschutz (Geräusche)

Innenbereich des Bebauungsgebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{Aeq} nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

Tag (L_{Aeq}): 60 dB (A)

Nacht (L_{Aeq}): 45 dB (A)

Diese Werte gelten für alle Teilflächen entsprechend Schallgutachten von IB Kottmar vom 22.08.2022.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{Aeq} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfeststellung von jedem anzubietenden Betrieb bzw. Änderungsgenehmigungsantrag von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsrichtlinie "Technische Anlehnung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" vom 26.08.1989 nachzuweisen, dass die jeweiligen Emissionskontingente L_{Aeq} nicht überschritten werden. Der Kompensationsbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei 2.508 qm; für die Teilflächen des Sondergebietes 27.374 qm und für die Grünflächen 2.408 qm, also insgesamt 32.420 qm.

- 3.8 Immissionschutz (Geräusche) Innenbereich des Bebauungsgebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{Aeq} nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

D: Verfahrensmerkmale

1. Marktgemeinderat

a) Der Marktgemeinderat von Manching hat in der Sitzung vom 16.12.2023 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 'Technologiepark Ost - Markt Manching' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwettbewerb der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2022 wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.03.2022 bis 28.04.2022 durchgeführt.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 13.07.2022 bis 16.08.2022 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgestellt.

e) Der Markt Manching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.03.2023 den Bebauungsplan gemäß 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, den Nbrh. H., 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Manching, den Nbrh. H., 1. Bürgermeister (Siegel)

f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird seit dem Tag zu den oblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 'Technologiepark Ost - Markt Manching'

M 1: 1000

Index Datum Inhalt

a

b

c

d

e

bearbeitet: Rieder, A. Denzinger

gezeichnet: Simek, A. Denzinger

Datum: 16.12.2021; 27.10.2022; 02.03.2023

Plan-Nr.: A13/35-101-01

LVA133-8_Vordr_TF02Ing104_Entwurf_Bebauungsplan_202302_01.dwg (16.12.2021)

WVLFAM

D: Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat von Manching hat in der Sitzung vom 16.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 "Technologiepark Ost - Markt Manching" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2021 wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.03.2022 bis 26.04.2022 durchgeführt.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 13.07.2022 bis 16.08.2022 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgelegt.
- e) Der Markt Manching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.03.2023 den Bebauungsplan gemäß 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, den 15. MRZ. 2023


Nerb, H., 1. Bürgermeister



- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 22. MRZ. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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 22. MRZ. 2023


Nerb, H., 1. Bürgermeister



BAUHERR

Markt Manching
Ingolstädter Straße 2
85077 Manching





Markt Manching

LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 „Technologiapark Ost“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bürgermeister des Marktes Manching


.....
(Nerb, H.)



Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt


.....
(Rieder, A.)



Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 16. Dezember 2021
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.10.2022
Planfassung vom 02.03.2023 zum Satzungsbeschluss vom 02.03.2023

**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

1.	Anlass, Verfahren	2
2.	Geltungsbereich	3
3.	Planungsbindungen	4
3.1	Planfeststellungsverfahren	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Luftverkehrsrechtliche Vorgaben.....	4
4.	Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks	5
5.	Bodenordnende Maßnahmen	5
6.	Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung	5
6.1	Anlass der Änderung des Bebauungsplanes.....	5
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung	6
6.4	Grünplanung	7
6.4.1	Öffentliche Grünflächen	7
6.4.2	Private Grünflächen	7
6.4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.4.4	Waldrechtliche Belange	8
6.5	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	8
7.	Erschließung	9
7.1	Straßen und Wege	9
7.2	Öffentlicher Nahverkehr	9
7.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	9
7.4	Entwässerung	10
7.5	Hochwasserschutz	10
7.6	Energieversorgung.....	10
7.7	Telekommunikationsanlagen.....	10
8.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	11
9.	Immissionsschutz	11
9.1	Schallschutz.....	11
9.2	Lichtimmissionen	14
10.	Mögliche PFAS – Belastungen, Bodenschutz	14
11.	Bodendenkmäler	15

Anhang:

- Gutachten zur Beeinträchtigung einer Gärtnerei durch Schattenwurf aufgrund der geplanten angrenzenden Bebauung, Dipl.-Ing. agr. (Gartenbau) Angelika Tiedtke-Crede, Hannover vom 13.11.2012 (von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) mit Unterstützung von Dr.-Ing. Burkhard von Elsner (Sachverständiger für Gartenbautechnik).
- Ergänzungsgutachten für die Verschattungsproblematik – Bebauungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“, Dr.-Ing B.- von Elsner, Hannover vom 22.05.2018
- Stellungnahme zur aktuellen Bestandssituation, Dr.-Ing B.- von Elsner, Hannover vom 30.05.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.08.2022

1. Anlass, Verfahren

Der Markt Manching hat mit Beschluss vom 28.10.2010 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“ in der Fassung vom 20.05.2010 als Satzung beschlossen. Damit wurden südöstlich des im Zusammenhang bebauten Hauptortes Manching am Westrand des Militärflugplatzes Ingolstadt-Manching die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung von Flächen nördlich der Rechliner Straße in direkter Nachbarschaft zum Areal der Fa. Airbus Defence & Space GmbH geschaffen.

Im Nachgang des Bauleitplanverfahrens wurden von der direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gärtnerei betriebliche Einschränkungen durch die maximal zulässige Höhe der Bebauung der Sondergebietsflächen des geplanten Technologieparks geltend gemacht. Der Markt Manching hat daraufhin die zu erwartende Verschattung auf ein planerisch angenommenes Gewächshaus an der westlichen Grenze des Gärtnereibetriebes fachgutachterlich überprüfen lassen:

- Gutachten zur Beeinträchtigung einer Gärtnerei durch Schattenwurf aufgrund der geplanten angrenzenden Bebauung, Dipl.-Ing. agr. (Gartenbau) Angelika Tiedtke-Crede, Hannover vom 13.11.2012 (von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) mit Unterstützung von Dr.-Ing. Burkhard von Elsner (Sachverständiger für Gartenbautechnik).

Im Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass die gemäß Bebauungsplan Nr. 20 zulässigen Gebäude den östlich liegenden Gartenbaubetrieb teilweise beschatten und erhebliche Nachteile und Umsatzverluste durch Verschattung (Strahlungsverluste vor allem im Winterhalbjahr) eines potenziellen Gewächshausneubaus oder nutzbarer Freilandflächen an dieser Stelle entstehen. Ebenso wird festgestellt, dass auch das mögliche Störlicht durch Straßen- und Hofbeleuchtung im Gewerbegebiet (= Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes) die Produktion beeinträchtigen kann und als Mindestausstattung daher Teile eines potenziellen Gewächshausneubaus mit einer Verdunkelung ausgestattet werden müssten, wodurch Mehrkosten in der Produktion entstehen.

In einem

- Ergänzungsgutachten für die Verschattungsproblematik – Bebauungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“, Dr.-Ing B.- von Elsner, Hannover vom 22.05.2018

wurde bezogen auf die Annahme des neu zu errichtenden Gewächshauses die maximal zulässige Höhe der Gebäude (und Bäume) innerhalb der Sondergebietsflächen des Technologieparks zur Einhaltung eines Lichtverlustes < 3% im westlichen Gewächshaussschiff ermittelt und zeichnerisch festgelegt.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben hat der Marktgemeinderat Manching in der Sitzung vom 16.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 „Technologiepark Ost“ gefasst. Darin wird die erforderliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhenbeschränkung) der einzelnen Baufelder des Technologieparks behandelt um die Verschattungsproblematik der östlich angrenzenden Gärtnereiflächen zu vermeiden. Darüber hinaus wird die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl in einzelnen Teilbereichen korrigiert, um angesichts der besonderen denkmalpflegerischen Wertigkeit des Gebietes, die bebaubare Fläche so effektiv wie möglich nutzen zu können und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu erreichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom benachbarten Gärtnereibetrieb eine Anpassung des Verschattungsgutachtens bezüglich des potenziellen Gewächshausneubaus im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze (statt bisher angenommen 10 m zur Grundstücksgrenze) angeregt. Dem wurde in der Abwägung zugestimmt und die ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt:

- Stellungnahme zur aktuellen Bestandssituation, Dr.-Ing B.- von Elsner, Hannover vom 30.05.2022

Ebenso soll in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden:

- Entfall der vormals im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 bzw. Regionalplan Ingolstadt Region 10 für den Flugplatz Manching festgelegten Lärmschutzzonen A und B sowie der ausschließlichen Zulässigkeit von Betrieben aus dem Bereich der Luft- und Raumfahrtindustrie sowie Betrieben und Einrichtungen die mit dem Betrieb des Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen innerhalb der ehemaligen Lärmschutzzone A (= Sondergebiet Teil A)
- Neuaufnahme der Lärmschutzzonen 1-Tag und 2-Tag gemäß Fluglärmschutzgesetz 2013
- Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB und flurstücksbezogene Aufteilung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Erschließungsflächen und Sondergebietsflächen
- Verschiebung der Planstraße D um ca. 3m nach Westen um für die Sondergebietsteilfläche C östlich der Planstraße D eine Gesamtgrundstückstiefe von 50,0 m zu erreichen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem (gesamten) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, aufgeteilt in 3 Teilgeltungsbereiche:

Räumlicher Geltungsbereich:

Fl.Nr. 1818, 1834, 1835, 1840 der Gemarkung Manching.

Fl.Nr. 1816, 1817, 1826, 1828, 1829, 1829/3, 1830, 1831, 1832, 1833, 1836, 1841, 1841/1, 1841/2 der Gemarkung Manching jeweils teilweise.

Daraus

Teilgeltungsbereich Nr. 1 (Sondergebiet und Geisenfelder Allee) mit den Grundstücken Fl. Nrn. 1818, 1834, 1835, 1840, der Gemarkung Manching und Fl. Nr. 1816, 1817, 1826, 1828, 1829, 1829/3, 1830, 1831, 1832, 1833 und 1836 der Gemarkung Manching jeweils teilweise,

Teilgeltungsbereich Nr. 2 (Grünfläche zur Ortsrandeingrünung im Norden) mit Teilfläche aus Fl. Nr. 1829/3 sowie

Teilgeltungsbereich Nr. 3 (Fahrspurverbreiterung der Straße „Am Wald“) mit den Grundstücken Fl. Nrn. 1841, 1841/1, 1841/2 der Gemarkung Manching, jeweils teilweise. Auf die zur besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:500 ergänzten Darstellung des Teilgeltungsbereiches 3 wird bei vorliegender 1. Änderung des Planes verzichtet, da in diesem Teilbereich keine Änderungen vorgesehen sind.

3. Planungsbindungen

3.1 Planfeststellungsverfahren

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt plant weiterhin das Vorhaben „Höhenfreimachung B 16/St 2335 östlich Manching“. Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in das keltische Oppidum hat das Staatliche Bauamt Ingolstadt mittlerweile eine alternative Planungslösung für die Höhenfreimachung und die Anbindung der vorhandenen Straßen- und Wegeverbindungen erarbeitet. Zu dieser Lösung wurde mit Beschluss der Regierung von Oberbayern (ROB-4354.32_02-7-2) zum 01.09.2020 der Planfeststellungsbeschluss erlassen. Mit den vorbereitenden Arbeiten (Kampfmittelräumung und archäologische Untersuchungen) wurde im November 2021 begonnen. Die geänderte Planungslösung führt zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Technologieparks wurde für den Bauabschnitt 1 (deckungsgleiche Fläche zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20) mit der 9. Änderung in den gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Manching aufgenommen. Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 behandelt keine flächennutzungsplanrelevanten Änderungen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.3 Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Aufgrund der Nähe zum Militärflugplatz Ingolstadt-Manching (Ort des Vorhabens befindet sich ca. 1.730m westlich des Flugplatzbezugspunktes Ingolstadt) sind die Vorgaben des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 (Bauschutzbereich) zu berücksichtigen. Dem wurde schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 durch Festsetzung der Gebäudehöhen, der Stellung der baulichen Anlagen, der Dachformen und der Fassadengestaltung Rechnung getragen.

Die zulässige Höhe der Gebäude wird nicht vergrößert, sondern in Teilbereichen reduziert. Belange der Luftfahrt werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Auch die Vorgaben zur Errichtung von Bauwerken bzw. das Aufstellen von Kränen als Einrichtung anderer Luftfahrthindernisse werden im weiteren Planungsablauf sowie in der Bauabwicklung gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berücksichtigt.

Demnach ist bei Einsatz eines Baukrans für die Errichtung von Gebäuden/Anlagen gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine, für den militärischen Betrieb störenden, Immissionsereignisse erwartet.

Daneben sind die nunmehr gültigen Lärmschutzzonen des Fluglärmsgesetzes 2013 in die Planzeichnung aufgenommen:

- Lärmschutzzone 1-Tag:
Flugbedingter äquivalenter Dauerschallpegel (nach Süden): $L_{AeqTag} = 68 \text{ dB(A)}$
- Lärmschutzzone 2-Tag:
Flugbedingter äquivalenter Dauerschallpegel (nach Süden): $L_{AeqTag} = 63 \text{ dB(A)}$

Im Bebauungsplan sind daher bezüglich der fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel entsprechende Festsetzungen zum Gesamtbauschalldämm - Maß der Gebäude bei Errichtung von Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber getroffen worden.

Betriebskindergärten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Vorschriften und Vorgaben zum Schutz der Benutzer auch im Außenbereich des Kindergartens (z.B. durch Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände, Orientierungen zu lärmabgewandten Seiten, Vorbauten oder Überdachungen/Einhausungen) eingehalten werden.

4. Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes von Manching außerhalb der bebauten Ortsbereiche. Es grenzt nördlich an die Straße „Am Wald“ an, im Süden dieser Straße liegt das Systemunterstützungszentrum Manching der Airbus Defence and Space GmbH. Östlich grenzt auf den Flurnummern 1837 und 1837/2 der Gemarkung Manching das Areal eines Gartenbaubetriebes an, ehe östlich davon das Gelände des Militärflugplatzes Ingolstadt-Manching der Wehrtechnischen Dienststelle 61 der Bundeswehr anschließt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden im westlichen Teil weiterhin landwirtschaftlich genutzt (Acker, Christbaumkultur). Der vormals im Geltungsbereich liegende Wald auf Flurnummer 1840 wurde in Vorbereitung der Umsetzung der planerischen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 20 bis auf einen Restwaldbestand am östlichen Rand zwischenzeitlich gerodet.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke der gegenständlichen Bebauungsplanänderung befinden sich inzwischen zum größten Teil im Eigentum des Marktes Manching, wobei sich ein Grundstück weiterhin im Privateigentum befindet. Nach Abschluss der Bebauungsplanänderung soll eine Umlegung durchgeführt werden.

6. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung

6.1 Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1, Seite 2 verweisen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebietes Technologiepark bleibt aufrechterhalten; ebenso die bisherige Aufteilung in Teil A (Flurnummer 1840 - südlich vormals gültiger Lärmschutzzone A), Teil B (Flurnummer 1840 - nördlich vormals gültiger Lärmschutzzone A) und Teil C (nördlich Planstraße B).

Im Sondergebiet 1 Technologiepark Teil A war ursprünglich eine Beschränkung auf Betriebe aus dem Bereich der Luft- und Raumfahrtindustrie im Hinblick auf die Lärmschutzzone A gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt da die Vorgaben der Lärmschutz zonen des LEP 2006 nicht mehr gültig sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 bleibt die Teilung des Sondergebietes 1 auf Flurnummer 1840 in Teil A und Teil B jedoch aufrechterhalten, orientiert sich nun aber an den Lärmschutz zonen 1-Tag und 2-Tag des Fluglärmgesetzes 2013.

Für Sondergebiet 2 ergibt sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine geänderte räumliche Ausdehnung der beiden Teilflächen. Planstraße D wird um ca. 3 m nach Westen verschoben, um für die Sondergebietsteilfläche östlich der Straße eine Gesamttiefe von 50,0 m zu erreichen.

In der 1. Änderung werden die Teile A und B um die ausnahmsweise geltende Zulässigkeit eines Betriebskindergartens ergänzt.

Sondergebiet 2 wird außerdem um die ausnahmsweise geltende Zulässigkeit von Parkhäusern als Stellplatznachweis für Vorhaben in Teil A + B ergänzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

Aus dem ursprünglich festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Wandhöhe der Bebauung (bis 28 m) für die Teilflächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches reduziert, um den Vorgaben des Verschattungsgutachtens (Gutachten zur Beeinträchtigung einer Gärtnerei durch Schattenwurf aufgrund der geplanten angrenzenden Bebauung, Dipl.-Ing. agr. (Gartenbau) Angelika Tiedtke-Crede, Hannover vom 13.11.2012 und Ergänzungsgutachten für die Verschattungsproblematik – Bebauungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“, Dr.-Ing B. von Elsner, Hannover vom 22.05.2018) zur Beeinträchtigung der grenznahen Flächen (potenzieller Standort eines Gewächshausneubaus) des benachbarten Gartenbaubetriebes gerecht zu werden. Den im korrigierten Schnitt geänderten Gebäudehöhen hat der Sachverständige Herr Elsner in einer ergänzenden Stellungnahme vom 31.05.2022 kontrolliert und zugestimmt.

Dazu wurden gemäß Verschattungsgutachten 13 Bebauungspunkte in die Planzeichnung übernommen und die an dieser Stelle zulässige Wandhöhe festgesetzt. Demnach ist entlang der östlichen Baugrenze der Sondergebietsflächen (entlang Grundstücksgrenze zu Flurnummer 1837) nur noch eine Gebäudehöhe von 6m ab Bezugshöhe zulässig. Erst im Abstand von ca. 102 m zur Flurgrenze 1837 darf die ursprünglich festgesetzte Wandhöhe wieder erreicht werden.

Die GRZ und GFZ werden für die einzelnen Sondergebiete wie folgt festgelegt:

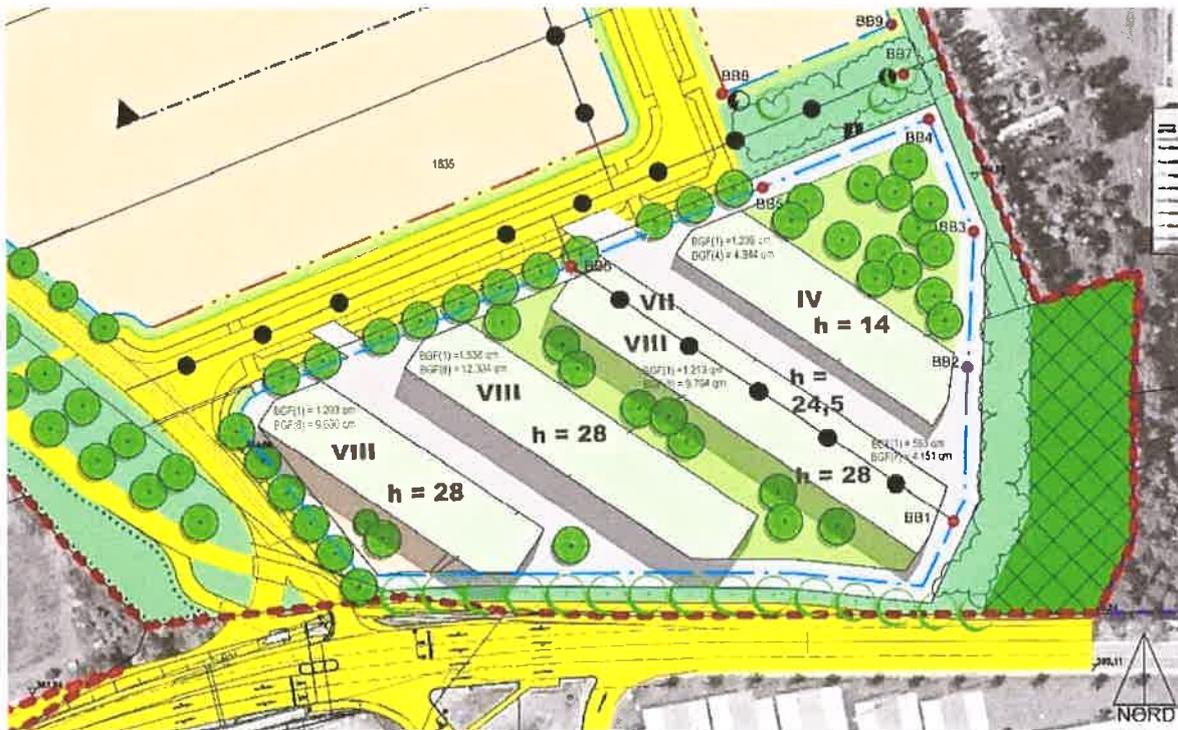
- | | | |
|---------------------------|---------|---------|
| - SO 1Aa und SO 1Ba: | GRZ 0,7 | GFZ 4,0 |
| - SO 1Ab und SO 1Bb: | GRZ 0,7 | GFZ 2,4 |
| - SO 2a, SO 2b und SO 2c: | GRZ 0,7 | GFZ 2,4 |

In SO 1Aa und SO 1 Ba soll die nach § 19 Abs. 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, da besondere städtebauliche Gründe dies erfordern:

Durch die Verschattungsproblematik für das östlich angrenzende Grundstück wird die Bebaubarkeit des SO 1Ab und SO 1Bb deutlich reduziert, so dass im SO 1Aa und SO 1Ba eine höhere Geschossflächenzahl erzielt werden soll. Zudem führen festgesetzte Grünflächen im SO 1 zu einer deutlichen Reduzierung der Bezugsgröße des Baugrundstückes für die Berechnung der GFZ, die mit einer Anhebung der GFZ kompensiert wird. Die Reduzierung der Höhe sowie die Festsetzung von Grünflächen soll nach dem Willen des Plangebers nicht zu einer Reduzierung der künftigen Flächen in den Gebäuden führen, um das ursprüngliche Planungsziel sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verwirklichen zu können. Die festgesetzten Baugrenzen werden nicht verändert.

Ebenso ist aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes im keltischen Oppidum, einem europaweit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmal, wodurch der Bodendenkmalpflege besondere Bedeutung zukommt, ausnahmsweise eine Erhöhung der GFZ auf 4,0 im Sondergebiet SO 1Aa und SO 1Ba sinnvoll und erforderlich um die zu überbauende Fläche des Bodendenkmals so bodenschonend als möglich zu nutzen.

Der städtebauliche Entwurf zeigt die mögliche Bebauung der Flurnummer 1840 unter Berücksichtigung der angepassten Festsetzungen.



6.4 Grünplanung

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen bleibt von der 1. Änderung unberührt. Für Pflanzmaßnahmen am Ostrand des Geltungsbereiches gilt aber ebenfalls die Höhenfestsetzung entsprechend der zulässigen Wandhöhen.

6.4.2 Private Grünflächen

Die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

6.4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“ wurde ein Kompensationsbedarf von 3,24 ha, aufgeteilt in 1,66 ha neu zu schaffende Waldfläche und 1,58 ha Offenlandbiotopfläche ermittelt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der Eingriffsbilanzierung. Es wird jedoch eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB in die Festsetzungen aufgenommen und die Bilanzierung dementsprechend aufgeteilt.

Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 32.420 qm, davon 5.206 m² für die Erschließungsanlagen (davon 297 m² Wald und 4.909 m² Offenlandfläche) und 24.734 m² für

die gewerblich nutzbaren Sondergebietsflächen (davon 14.303 m² Wald und 10.431 ha Offenlandfläche).

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurnummer 681 Gemarkung Pichl erbracht.

Ein Schutzstreifen von min. 5 m zum angrenzenden Grundstück mit der Fl.Nr. 681 (Augarben) ist einzuhalten. Der Schutzstreifen ist 1-mal jährlich zu mähen.

Im Beiplan „Eingriffsflächenermittlung“ zum Umweltbericht ist der Kompensationsbedarf darüber hinaus auch flurstücksbezogen aufgelistet.

6.4.4 Waldrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs ist Wald nach dem Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Auf der Flurstücks - Nr. 1840/0, Gemarkung Manching wird eine Waldfläche von ca. 1,66 ha gerodet, die erlaubnispflichtig ist.

Der südöstliche Teil der Waldfläche ist gemäß Waldfunktionsplanung von besonderer Bedeutung als Lebensraum/Landschaftsbild.

Der Landkreis Pfaffenhofen liegt mit 24% Waldanteil deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt (36%) und zählt als waldarm. Der Regionalplan Ingolstadt (Region 10) hat als Ziel die Walderhaltung in waldarmen Bereichen.

Ersatzaufforstung:

Der Waldflächenverlust durch Rodung wird durch mindestens flächengleiche Ersatzaufforstungen sichergestellt. Eine entsprechende Ersatzaufforstung im Umfang von 1,66 ha ist auf der Fl.-Nr. 681/0, Gemarkung Pichl vorgesehen.

Für die Ersatzaufforstung sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Die Ersatzaufforstung hat innerhalb von 1 Jahr nach Rodungsbeginn zu erfolgen.
- Die Baumartenwahl und der Pflanzplan sind mit der unteren Forstbehörde am AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen vorab einvernehmlich abzustimmen.
- Die Durchführung der Pflanzung ist dem AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen schriftlich anzuzeigen (z.B. Nachweis durch Vorlage des Lieferscheins).
- Die Kulturen sind so lange zu pflegen, bis diese als gesichert gelten, mindestens jedoch 5 Jahre.
- Nach 5 Jahren ist eine Endabnahme der Ersatzaufforstungsflächen bei der unteren Forstbehörde am AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen anzuregen.

Aufgrund der Nähe zu angrenzenden Waldbeständen sind bei allen Anpflanzungen von Bäumen im Bereich des Technologieparks Ost die Vorgaben des Forstlichen Vermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

6.5 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 „Technologiepark Ost“ wird die zulässige Wandhöhe für die mögliche Bebauung (bzw. Wuchshöhe für Bepflanzung) der Sondergebietsflächen am Ostrand des Geltungsbereiches soweit reduziert, dass für den benachbarten Gartenbaubetrieb auf Flurnummer 1837 und dessen potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten (Neubau eines Gewächshauses an der westlichen Grundstücksgrenze des Betriebsareals) keine Nachteile aus Verschattung durch benachbarte Gebäude entstehen. Dazu wurden

die gutachterlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Wandhöhen in die Planzeichnung (Lage der Bebauungspunkte) und die Festsetzungen übernommen.

Da auch eine mögliche Belastung des Gartenbaubetriebes durch Lichtimmissionen durch eine ergänzende Festsetzung ausgeschlossen wird, werden die gutachterlichen Vorgaben aus den Verschattungsgutachten erfüllt, so dass keine negativen Auswirkungen auf den benachbarten Betrieb verbleiben.

Weitere Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar, da sich vor allem die Höhenstaffelung der zulässigen Bebauung nach Osten hin nur positiv in Bezug auf die Verschattung des Nachbargrundstücks auswirkt.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die überörtliche Anbindung des Technologieparks Ost im Bauabschnitt 1 bleibt unverändert.

Die innere Erschließung des Sondergebietes wird mit vorliegender 1. Änderung geringfügig korrigiert. So wird Planstraße D um ca. 3 m nach Westen verschoben um für die Sondergebietsfläche 2 östlich der Planstraße D eine Gesamtgrundstückstiefe von 50,0 m zu erreichen. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich angepasst.

Die Anbindung des Technologieparks nach Norden an die B16 erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches durch Anbindung der Alten Geisenfelder Straße über eine höhengleiche Anbindung südöstlich der B 16 an die planfestgestellte Lösung zur Höhenfreimachung der St 2335.

7.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht berührt.

7.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht berührt.

Löschwasserbedarf: Aktuell ist im gesamten Bereich keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden. Somit ist auch keine Löschwasserentnahme aus Hydranten oder alternativen Löschwassereinrichtungen in diesem Bereich möglich.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die öffentliche Wasserversorgung und die Anordnung der Löscheinrichtungen mit zu planen. Bei einer Löschleistung von 192 m³/h sind zusätzlich alternative Löschwassereinrichtungen wie Löschteich, Löschbehälter, Löschbrunnen, Löschzisterne usw. einzuplanen. Die genaue Lage von Hydranten, Zisternen, Löschwasserentnahmestellen, Aufstell- und Bewegungsflächen sind ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung und Baugenehmigung nachzuweisen.

Bauwasserhaltungen: Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im PFAS - Grundwasserabstrom des Flugplatzes Manching, d.h. für geplante Bauwasserhaltungen bei Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben ist die Schadstoffgruppe PFAS zu berücksichtigen. Wird PFAS-belastetes Grundwasser entnommen oder herangezogen, ist ggf. eine Abreinigung vor der Wiedereinleitung erforderlich. Bei notwendigen Bauwasserhaltungen sind die zu entnehmende Wassermenge möglichst gering zu halten.

7.4 Entwässerung

Die Entwässerung und Beseitigung des Oberflächenwassers sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht berührt.

7.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich nicht im Bereich der Hochwassergefahrenflächen eines 100 – jährlichen Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀). Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) der Paar kann der Geltungsbereich jedoch von Überflutungen betroffen sein. Somit befindet sich dieser in der Hochwassergefahrenfläche bzw. Risikogebiet eines HQ extrem nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.



Abbildung HQ_{extrem} BayernAtlas (Bayr. Vermessungsverwaltung 2022, Bayr. Landesamt für Umwelt)

Die Rohfußbodenoberkanten der geplanten Gebäude sind deshalb auf mindestens 365,10 m ü. NN zu errichten.

7.6 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht berührt.

7.7 Telekommunikationsanlagen

Entlang der Rechliner Straße befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden dürfen bzw. beschädigt werden. Eine innerhalb des Geltungsbereichs führende Kabellinie der Telekom wird wegen der geplanten Baumaßnahmen neu verlegt. Die erforderliche Baumaßnahme ist rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit der Telekom abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden

8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist. Der zum ursprünglichen Verfahren verfasste Umweltbericht wurde bezogen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst. Dabei wurden nur die geänderten Inhalte schutzgutbezogen bewertet und die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB angepasst.

Eine Neubetroffenheit von Schutzgebieten oder schützenswerten Biotopen und Arten ist mit der 1. Änderung nicht verbunden. Die Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖFA Schwabach, Fassung vom 20.05.2010) sind nicht zu korrigieren.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 14.04.2022 wurde um eine entsprechende Nachkartierung von Diplom – Biologe Herrn Jungwirth vorgenommen. Am 31. Mai 2022 wurden die zu untersuchenden Flächen von 8:30 Uhr bis 11:30 Uhr begangen und vor allem auf Vorkommen der o. a. Zielarten untersucht.

Die Nachkartierung ergab folgendes:

- Im Bereich der Ackerflächen nördlich des Baumschulgeländes konnten keine Feldvogelarten nachgewiesen werden. Arten wie Feldlerche, Schafstelze oder Rebhuhn kommen hier aufgrund der intensiven, konventionellen Bewirtschaftung und der Randkulisse aus bestehenden Gehölzstrukturen nicht vor.
- Die Ackerfläche südlich des Baumschulgeländes sowie die angrenzende Grünlandfläche sind ebenfalls frei von Feldvogelvorkommen. Wobei der Wiesenstandort längere Zeit nicht gemäht wurde und in Teilbereichen als artenreiche Glatthaferwiese einzustufen ist. Hier ist ein starkes Aufkommen der Roteiche zu verzeichnen, deren Samen wohl von der Zufahrtsallee stammen. Zudem findet sich Gehölzanflug von Pappel, Weißdorn und Hartriegel.
- Auf der Wiesenfläche konnte ein einzelnes Rebhuhn beobachtet werden. Ein Neststandort bzw. Jungtiere wurden nicht gefunden. Ein Brutstatus liegt somit nicht vor.
- Auf den untersuchten Flächen fanden sich keine Zauneidechsenvorkommen, die nicht bereits in der vorliegenden saP dargestellt sind.

9. Immissionsschutz

9.1 Schallschutz

Der für die Nachbarschaft erforderliche Immissionsschutz ist durch die Festsetzung von Schallleistungspegeln im ursprünglichen Bebauungsplan gewährleistet. Dem ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“ der Marktgemeinde Manching liegt die schalltechnische Untersuchung 3601.1/2009 – RK vom 18.08.2020 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster) bei. Darin sind für die Sondergebietsteilflächen innerhalb des Geltungsbereiches Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 62 dB(A)/m² am Tag (06:00 h – 22:00 h) sowie 47 dB(A)/m² in der Nacht (22:00 h – 06:00 h) festgesetzt.

Im Hinblick auf die Vorbelastungen wurden mit der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm, bereits für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Vorgehensweise abgestimmt:

- Als Vorbelastung sind die bestehenden Flächen bzw. Betriebe Airbus Defence and Space (damals EADS Deutschland GmbH) und WTD (Wehrtechnische Dienststelle 61 der Bundeswehr) zu berücksichtigen. Dabei wurde festgelegt, dass den geplanten Bebauungsplanflächen (aktuell nun Flächen der 1. Änderung mit Erweiterungsflächen) nur mehr so viel Emissionskontingente zugewiesen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 an den Immissionsorten noch um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergeben sich Flächenanpassungen, so dass die ursprüngliche schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2009 entsprechend zu überarbeiten, bzw. eine aktuelle Neukontingentierung durchzuführen war.

Der neu gefassten Untersuchung ist zu entnehmen:

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

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8034.1/2022-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 22.08.2022 angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit nahezu uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigen Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.2 der schalltechnischen Untersuchung 8034.1/2022-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 22.08.2022 zu entnehmen.

Die neue Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 22.08.2022 kommt zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Tag ($L_{EK, tags}$):	60 dB (A)
Nacht ($L_{EK, nachts}$):	45 dB (A)

Diese Werte gelten für alle Teilflächen des Sondergebietes im Geltungsbereich entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung von IB Kottermair vom 22.08.2022.

Für die Planflächen wird auf eine Vergabe von Zusatzkontingenten verzichtet, da die vorab festgelegten Emissionskontingente L_{EK} Tag/Nacht von 60/45 dB(A) für die geplanten Nutzungen festgesetzt werden können. Zudem entspricht der Tagwert von 60 dB(A) der Empfehlung der DIN 18005 für die Festsetzung in Gewerbegebieten.

Änderung der gewerblichen Nutzfläche/Sondergebietsfläche (insb. Vergrößerung, Heranrücken an IO) bedürfen einer erneuten schalltechnischen Beurteilung.

Nach dem aktuellen Schallgutachten von 2022 liegen die Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO-3 und IO-4 (Gärtnereibetrieb) durch die festgelegten Emissionskontingente der Flächen TF-1 bis TF-5 und SO 1, SO 2 und SO 2.1 zur Tag- und Nachtzeit am IO-3 noch um mindestens 14,9 dB(A) und am IO-4 um mindestens 15,5 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten eines Gewerbegebietes von Tag/Nacht 65/50 dB(A).

Die Situation ist in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Im Ausgangsverfahren und auch im Normenkontrollverfahren war gerügt worden, dass in der schalltechnischen Untersuchung die betrachteten Immissionsorte IO-3 und IO-4 (Gärtnereibetrieb) auf dem Gelände des benachbarten Gartenbaubetriebes als Gewerbegebiet der Untersuchung zu Grunde gelegt worden sind. Von den Nachbarn wird das Gelände des Gartenbaubetriebes planungsrechtlich als Außenbereich und nach den allgemeinen Regelungen für Lärmimmissionsrichtwerte als Dorf-/Mischgebiet bewertet. Der Schallgutachter nimmt diesbezüglich folgendermaßen Stellung:

Entsprechend den oben dargelegten Werten für Gewerbegebiete werden auch die um 5 dB(A) geringeren Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von Tag/Nacht 60/45 dB(A) am IO-3 noch um mindestens 9,9 dB(A) und am IO-4 noch um mindestens 10,5 dB(A) unterschritten.

In den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz wird zudem vorgegeben:

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Punkt 9 des Bebauungsplanes "Technologiepark Ost - Markt Manching" vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücke ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß §12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung vorliegt.

Das bewertete Gesamtbauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss entsprechend § 3 der 2. Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) mindestens 40 dB betragen. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist zu führen. Weiter ist eine ausreichende automatische Belüftung der Räume sicherzustellen, wobei Lüftungseinrichtungen nicht zu einer Minderung des bewerteten Bauschalldämm-Maßes führen dürfen.

Dies ist bei der Errichtung von Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Bebauungsplangebiet zu beachten.

9.2 Lichtimmissionen

Um Lichtimmissionen aus Störlicht von Straßen- und Betriebsbeleuchtungen im Sondergebiet auf das östlich angrenzende Nachbargrundstück des Gartenbaubetriebes auf Flurnummer 1837 zu vermeiden, wurde zusätzlich festgesetzt, dass Lichtkegel von Leuchten im Nahbereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches so zielgerichtet zu fixieren sind, dass Lichtemissionen nur in westliche Abstrahlrichtung entstehen. Ebenso müssen nach Einbruch der Dämmerung nach Osten ausgerichtete Fenster abgedunkelt werden. Beleuchtete Werbeanlagen mit Leuchtrichtung zur Flurnummer 1837 sind nicht zulässig.

Diese Vorgaben sind erforderlich, weil die angrenzende Gärtnerei das volle Sortiment an Friedhofspflanzen selbst produzieren möchte. Auch ist das Ziel eine Erweiterung der Gärtnerei mit einem Neubau von rd. 1 ha Gewächshausfläche. Neben der Problematik der Beschattung der vorhandenen und ggf. neu entstehenden Gewächshaus- und Frühbeetflächen, soll nachts eine zu intensive künstliche Belichtung der Gewächshäuser, Folienhäuser und Freilandflächen vermieden werden um Wachstumsstörungen der Zierpflanzen zu vermeiden.

Eine dadurch erforderlich werdende Verdunklung der Gewächshäuser gegen vom Gewerbegebiet ausgehende Beleuchtung durch Lampen etc. würde für den Gärtnereibetreiber zusätzliche Kosten erzeugen.

Zur Abdunklung nach Osten ausgerichteter Fenster können über Zeitschaltuhr oder Dämmerungsschalter gesteuerte Verdunkelungsanlagen dienen.

10. Mögliche PFAS – Belastungen, Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat in seiner Stellungnahme vom 07.04.2022 im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass *sich seit 2010 bzgl. der Schadstoffgruppe PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien – jetzt PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen)) viele Erkenntnisse für den Flugplatz Manching ergeben haben und sich das Gebiet des Bebauungsplans im PFAS - Grundwasserabstrom des Flugplatzes Manching befindet.* Aufgrund daraus resultierender PFAS-Belastungen im Grundwasserschwankungsbereich wird auch auf mögliche Belastungen des im Grundwasserschwankungsbereich anstehenden Bodens hingewiesen.

Daraus ergeben sich zum Grundwasser- und Bodenschutz Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes für Bauwasserhaltungen und Geländeauffüllungen, die bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beachten sind:

- *Für geplante Bauwasserhaltungen bei Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben ist die Schadstoffgruppe PFAS zu berücksichtigen. D.h., wird PFAS-belastetes Grundwasser entnommen oder herangezogen, ist ggf. eine Abreinigung vor der Wiedereinleitung erforderlich. Die sog. „Bagatellregelung“ gemäß UMS vom 18.08.2018, Az.: 54-U8735.2-2011/3-51, gilt nur für kleine Bauwasserhaltungen. Bei länger andauernden Bauwasserhaltungen bzw. bei der Erschließung neuer Baugebiete, z.B. Verlegung von Hauptkanälen, etc. oder bei großen Bauvorhaben ist diese nicht gültig. Ob die Bagatellregelung angewendet werden kann, muss ggf. im Einzelfall entschieden werden. Es wird deshalb empfohlen, bei notwendigen Bauwasserhaltungen die zu entnehmende Wassermenge möglichst gering zu halten.*
- *Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.*
- *Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.*

- *Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA.*

Weiterhin wird vom WWA Ingolstadt darauf hingewiesen, *dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Es wird empfohlen ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen.*

11. Bodendenkmäler

Der Raum um Manching östlich der Paar gilt archäologisch als europaweit bedeutend. Das keltische Oppidum erstreckt sich von der Paar nach Osten; die festgesetzte Sondergebietsfläche liegt innerhalb der durch den Keltenwall markierten Abgrenzung des Oppidums, in dem höchste Befunddichten zu erwarten sind.

Der Keltenwall verläuft 250 m südlich der Grenze des Geltungsbereiches durch das Airbus-Werksgelände. Die Kartierungen der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weisen den Geltungsbereich als bekanntes Bodendenkmal aus.

Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des Bodendenkmals D-1-7235-0123 „Oppidum der späten Latènezeit“ und unterliegt Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz. Der Antragsteller (Bauherr) hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Die Sicherung der Bodendenkmäler wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wurden in Vorbereitung der Erschließungs- und Baumaßnahmen bereits erste Bodenerkundungen durchgeführt und ausgewertet.

Der Markt Manching hat daraufhin zur Berücksichtigung des keltischen Oppidums bei der Realisierung des Technologieparks Ost in intensivem Kontakt mit dem Bayerischen Wirtschaftsministerium (StMWI) und dem Bayerischen Wissenschafts- und Kunstministerium (StMWK) sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD), dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm und der Fa. Airbus Defence and Space, Manching als späterem Nutzer des Technologieparks besondere Vorgaben für die bautechnische Umsetzung möglicher Vorhaben in diesem Gebiet entwickelt (denkmalschonende Bauweise mit Erstellung statisch stabiler Gebäude auf anstehender Humusschicht ohne Bodenabtrag und Beeinträchtigung des Bodendenkmals) um zum Einen die gewünschte Bebauung zu ermöglichen und zum Anderen die Bodeneingriffe soweit als möglich zu verringern um das Bodendenkmal des Keltischen Oppidums weitestgehend zu schützen.

Im nächsten Schritt werden vorbereitende Bohrungen zur detaillierteren Erkundung des betroffenen Teilbereiches des Bodendenkmals durchgeführt. Technische Ausführungen, wie die der Ausbildung der schwimmenden Gründung mit konservatorischer Überdeckung des Bodendenkmals, sind Teil des anschließenden denkmalschutzrechtlichen Verfahrens und nicht des Bauleitplanverfahrens.

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im ursprünglichen Verfahren gegebenen Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendenkmälern sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziffer C 1 zitiert. Im Rahmen der getätigten Abstimmungen hat das LfD bekräftigt, die Umsetzung des Technologieparks am geplanten Standort zu unterstützen.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Höhenentwicklung und Geschossfestsetzungen der Gebäude werden bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

In Abstimmung mit den Denkmalpflegebehörden wird der Markt Manching zudem ein Kommunales Denkmalpflegekonzept (KDK) über alle Flächen innerhalb des Oppidums erstellen lassen um in Zukunft eine erleichterte Eingriffsbewertung von Eingriffen in das Bodendenkmal zu erreichen und anhand des KDK ggf. „Ausgleichsflächen“ (Grabungsschutzgebiete) festzulegen.

Vorentwurf: 16. Dezember 2021

Entwurf: 27.10.2022

Satzungsbeschluss: 02.03.2023 mit Planfassung vom 02.03.2023



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A133-5_1.Änd. TP Ost\Text\Berichte\Begründung BP\20230302_Begründung_Satzung.docx

**Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm
Markt Manching**

**1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20
„Technologiepark Ost“**

**Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
gemäß § 10a Absatz 1 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.

Der Markt Manching hat mit Beschluss vom 28.10.2010 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“ in der Fassung vom 20.05.2010 als Satzung beschlossen. Damit wurden südöstlich des im Zusammenhang bebauten Hauptortes Manching am Westrand des Militärflugplatzes Ingolstadt - Manching die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung von Flächen nördlich der Rechliner Straße in direkter Nachbarschaft zum Areal der Fa. Airbus Defence & Space GmbH geschaffen.

Im Nachgang des Bauleitplanverfahrens wurden von der direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gärtnerei betriebliche Einschränkungen durch die maximal zulässige Höhe der Bebauung der Sondergebietsflächen des geplanten Technologieparks geltend gemacht. Der Markt Manching hat durch folgende Gutachten:

- Gutachten zur Beeinträchtigung einer Gärtnerei durch Schattenwurf aufgrund der geplanten angrenzenden Bebauung, Dipl.-Ing. agr. (Gartenbau) Angelika Tiedtke-Crede, Hannover vom 13.11.2012 mit Unterstützung von Dr.-Ing. Burkhard von Elsner
- Ergänzungsgutachten für die Verschattungsproblematik – Bebauungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“, Dr.-Ing B.- von Elsner, Hannover vom 22.05.2018

die zu erwartende Verschattung auf ein planerisch angenommenes Gewächshaus an der westlichen Grenze des Gärtnereibetriebes fachgutachterlich überprüfen lassen.

Auf dieser Grundlage hat der Marktgemeinderat Manching in der Sitzung vom 16.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 „Technologiepark Ost“ gefasst.

Darin wird die erforderliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhenbeschränkung) der einzelnen Baufelder des Technologieparks behandelt um die Verschattungsproblematik der östlich angrenzenden Gärtnereiflächen zu vermeiden. Darüber hinaus wird die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl in einzelnen Teilbereichen korrigiert und weitere punktuelle Änderungen der Plandarstellungen sowie der Festsetzungen und Hinweise vorgenommen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Zum ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 „Technologiepark Ost“ wurde ein Umweltbericht in der Fassung vom 20.05.2010 erstellt in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG ausführlich dargestellt und bewertet sind. Weil mit der 1. Änderung des Planes im Schwerpunkt das Maß der baulichen Nutzung [hier: Reduzierung der zulässigen Wandhöhe zur Vermeidung der Verschattung des benachbarten Gartenbaubetriebes auf Flurnummer 1837 im östlichen Teil des SO 1 (= SO 1Ba und SO 1Bb) und Anhebung der Geschossflächenzahl im westlichen Teil des SO 1 (= SO 1Aa und SO 1Ab)] in Teilbereichen der Sondergebietsflächen korrigiert wird und darüber hinaus nur geringfügige Anpassungen (Verschiebung der Planstraße D um 3m nach Westen) oder redaktionelle Korrekturen (nachrichtliche Darstellung der Lärmschutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz 2013) vorgenommen werden, sind die Grundzüge des Umweltberichtes in der Fassung vom 20.05.2010 weiterhin gültig. Nachfolgend werden daher nur die Auswirkungen der Änderungen des Planes auf die Schutzgüter beschrieben.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Die Wertigkeit des Vorhabenstandortes für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten bleibt weitestgehend unverändert. Auf Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.04.2022 wurde im Rahmen einer ergänzenden Übersichtsbegehung die Aktualisierung des speziellen Artenschutzes durchgeführt (Dipl.-Biol. Dieter Jungwirth, Ingolstadt Begutachtung vom 31.05.2022) um die Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (ÖFA Schwabach, Fassung vom 20.05.2010) zum ursprünglichen Bauleitplanverfahren zu überprüfen. Mit Ausnahme eines Rebhuhnes (ohne Brutstatus) wurde kein Feldvogel- und Zauneidechsenvorkommen festgestellt. Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 führen demnach zu keiner Neubewertung des Schutzgutes; neu aus-gewiesene Schutzgebiete oder -objekte sind nicht zu berücksichtigen.

Für Pflanzen als Produktionsware ergeben sich mit der 1. Änderung Verbesserungen auf dem Areal des benachbarten Gartenbaubetriebes, da mit Reduzierung der zulässigen Wandhöhe der Bebauung des Technologieparks, sowie der ergänzten Festsetzung zu Lichtimmissionen auf das Gelände des Gartenbaubetriebes, die Wuchsbedingungen durch Verschattung (tagsüber) bzw. Störlicht (nachts) nicht verschlechtert werden.

Fläche und Boden:

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 „Technologiepark Ost Manching“ umfasst drei Teilgeltungsbereiche. Darin ist im Teilgeltungsbereich 1 die gesamte Geisenfelder Straße mit beidseitigem Grünstreifen und Alleebaumbestand auf Flurnummer 1818 mit einer Fläche von ca. 1,8 ha ebenso enthalten, so wie der Teilgeltungsbereich 2, die nach Norden abgesetzte Randeingrünung auf neuer Flurnummer 1829/3 mit einer Fläche von ca. 0,2 ha und der Teilgeltungsbereich 3, ein Streifen entlang der Straße „Am Wald“ mit einer Fläche von <0,1 ha. Der baulich zu entwickelnde Kernbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,9 ha.

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes sowie die überbaubaren Flächen bleiben im Bezug zum Ursprungsplan unverändert. Die Erhöhung der GFZ erfolgt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, zusätzliche Fläche wird nicht in Anspruch genommen. Die Anhebung der GFZ im Teilbereich SO 1Aa und SO 1Ba auf 4,0 wahrt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB.

Für den benachbarten Flugplatz Manching haben sich seit 2010 viele neue Erkenntnisse zur Schadstoffgruppe PFC [per- und polyfluorierte Chemikalien – jetzt PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen)] ergeben, die eine Belastung für Boden und Grundwasser im Umfeld des Flugplatzes darstellen.

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich möglicherweise im - mit PFAS - belasteten Grundwasserabstrom des Flugplatzes Manching. Aufgrund daraus resultierender PFAS-Belastungen im Grundwasserschwankungsbereich wird auch auf mögliche Belastungen des im Grundwasserschwankungsbereich anstehenden Bodens hingewiesen. Die sich daraus ergebenden wasserwirtschaftlichen Vorgaben für Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben sind unter die Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes übernommen.

Wasser:

Im Änderungsverfahren wurde nochmals überprüft inwieweit mögliche Beeinträchtigung je eines Trinkwasser- und eines Brauchwasserbrunnens auf dem zum geplanten Technologiepark benachbarten Gärtnergelände zu erwarten sind.

Der Markt Manching hatte daher mögliche Auswirkungen von Baumaßnahmen im Technologiepark gutachterlich untersuchen lassen. Nach der „Hydrogeologischen Beurteilung

möglicher Auswirkungen des „Technologieparks Ost - Manching“ auf die Grundwassergewinnungsanlagen der benachbarten Gärtnerei, Dipl. Geologen Dietmar Waldinger vom 05.03.2013“ wird die Gefahr von negativen Auswirkungen in qualitativer Hinsicht als gering bewertet. Auch Beeinträchtigungen in quantitativer Hinsicht sind nicht zu erwarten.

Aus dem hydrogeologischen Gutachten von Herrn Waldinger aus dem Jahre 2013 geht hervor, dass eine eventuelle Beeinflussung des durch den Trinkwasserbrunnen erschlossenen Grundwassers sowohl in qualitativer und quantitativer Hinsicht im Zuge der oberflächennahen Erschließungs- und Baumaßnahmen ausgeschlossen werden können. Eine negative Beeinträchtigung kann ebenfalls ausgeschlossen werden, sofern keine Baumaßnahmen wie z.B. geothermische Nutzung des Untergrundes mittels Erdwärmesondenbohrungen geplant sind. Auch die Gefahr negativer Auswirkungen in qualitativer Hinsicht wegen der Nähe des Anstrombereiches des Grundwassers zum Brauchwasserbrunnen wird als gering bewertet.

Der Markt Manching hat im Laufe des Bauleitplanverfahrens eine weitere Stellungnahme des Gutachters, der das Grundwassermonitoring am Flugplatz Manching betreut, eingeholt um die Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens aus dem Jahr 2013 zu aktualisieren. Aus der Stellungnahme der Gibs Geologen + Ingenieure GmbH & Co. KG, Nürnberg vom 01.02.2023 ergibt sich, dass eine qualitative oder quantitative Beeinflussung des Trinkwasserbrunnens der Gärtnerei durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu befürchten ist, sofern keine tiefgreifenden Baumaßnahmen oder Nutzungen (z.B. Geothermie) durchgeführt werden, die bei nicht fachgerechter Ausführung zu einer Störung der vertikalen Stockwerksgliederung führen können. Der Markt Manching darf unterstellen, dass Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 befindet sich nicht im Bereich der Hochwassergefahrenfläche eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ_{100}), jedoch in einer Hochwassergefahrenfläche für extreme Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}) und somit in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Aufgrund der Lage in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} kann der Geltungsbereich bei einem extremen Hochwasserereignis der Paar von Überflutungen betroffen sein. Dabei sind jedoch nur kleinflächige Teilbereiche mit nur niedrigen Wassertiefen (0 bis 0,5 m) betroffen. Aufgrund der Lage des Vorhabens im Bereich extremer Hochwasserereignisse HQ_{extrem} sind jedoch die Höhenlage der Gebäude, die Lage der Gebäudeöffnungen, die Wahl der Baustoffe und die Standsicherheit zu beachten. Darüber hinaus ist die Bauweise bzw. bauliche Schutzmaßnahmen auf immer häufiger werdende Extremwetterereignisse (Außenhangwasserabfluss) anzupassen. Daher wird zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden nach § 78 b WHG die Rohfußbodenoberkante der zulässigen Gebäude auf 365,10 m ü. NN festgesetzt.

Für den benachbarten Flugplatz Manching haben sich seit 2010 viele neue Erkenntnisse zur Schadstoffgruppe PFC [per- und polyfluorierte Chemikalien – jetzt PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen ergeben)], die eine Belastung für Boden und Grundwasser im Umfeld des Flugplatzes darstellen. Aufgrund der PFAS-Kontamination wird am Flugplatz Manching ein laufendes Monitoring der Grundwasserbelastung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden wasserwirtschaftlichen Vorgaben für Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben sind unter die Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes übernommen.

Klima/Luft:

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 führen zu keiner Neubewertung des Schutzgutes; neue Erkenntnisse zum Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu berücksichtigen, da nur das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Versiegelung des Bodens und damit Erhöhung der Wärmeabstrahlung) bezüglich der zulässigen Höhe der Bebauung und Geschossfläche in SO 1Ab und SO 1Bb geändert wird.

Landschaft:

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 führen zu keiner Neubewertung des Schutzgutes; neue Erkenntnisse zum Schutzgut Landschaft sind nicht zu berücksichtigen.

Die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe für die Bebauung in den Sondergebietsflächen am Ostrand des Technologieparks führt zu einer verminderten Wirkung der zulässigen Bebauung im Landschaftsbild. Die Bebauung wird nach Osten hin in der Höhe abnehmend gestaffelt und so im Erscheinungsbild von Norden und Osten her minimiert.

Kultur- und Sachgüter:

Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des Bodendenkmals D-1-7235-0123 („Oppidum der späten Latènezeit“) und unterliegt Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz. Der Antragsteller (Bauherr) hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Höhenentwicklung und Geschosfestsetzungen der Gebäude werden bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt, die überbaubare Fläche wird nicht verändert. Denkmalrechtlichen Vorgaben sind jedoch einzuhalten und vor allem sollen Bemühungen erfolgen, um Bodeneingriffe so weit wie möglich zu verringern.

Mensch, menschliche Gesundheit:

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen, Christbaumkultur); bisher wurden keine baulichen Anlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 umgesetzt. Der Waldbestand auf Flurnummer 1840 ist jedoch zwischenzeitlich gerodet worden. Der gemäß Bebauungsplan zu erhaltende Restwaldbestand am östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde dabei, wie festgesetzt, unter Berücksichtigung der Standsicherheit der Einzelgehölze erhalten. Der Gartenbaubetrieb auf Flurnummer 1837 und 1837/2 ist weiterhin existent; die Berücksichtigung der betrieblichen Belange dieses Betriebes führen zur 1. Änderung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 20.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 führt zu keiner Änderung der im ursprünglichen Plan prognostizierten Verkehrsbelastung, so dass die Aussagen der verkehrstechnischen Untersuchungen nicht anzupassen sind.

Die im ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 planungswirksamen Lärmschutzzonen A und B (Quelle: Regionalplan Ingolstadt Stand: 24.05.2006) sind nicht mehr existent und wurden mit dem Fluglärmschutzgesetz 2013 durch die neu festgelegten Lärmschutzzonen 1-Tag [flugbedingter äquivalenter Dauerschallpegel $L_{AeqTag} = 68 \text{ dB(A)}$] und 2-Tag [flugbedingter äquivalenter Dauerschallpegel $L_{AeqTag} = 63 \text{ dB(A)}$] ersetzt. Diese neu festgelegten Lärmschutzzonen sind mit der 1. Änderung nachrichtlich in den Bauleitplan übernommen und Vorgaben bei der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung sind ebenfalls berücksichtigt worden.

Aufgrund von Flächenanpassungen der Sondergebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Schalltechnische Untersuchung angepasst. Die neue Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster Nr. 8034.1/2022-RK vom 22.08.2022 kommt zu festzusetzenden Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 von 60 dB (A)/45 dB (A) tags/nachts für alle Teilflächen des geplanten Technologie parks.

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen verbunden, da keine Störfallbetriebe in der näheren Umgebung liegen und für den Vorhabenstandort, mit

Ausnahme der unter Schutzgut Wasser beschriebenen Extremhochwassergefahr, keine Gefahrensituationen (Georisiken, Erdbebengefahr, Strahlungsgefahren etc.) erkennbar sind bzw. bereits bei der ursprünglichen Planbearbeitung in der Fassung von 2010 berücksichtigt wurden (Kampfmittelbelastung, Radarbetrieb am Flugplatz Manching, Vorgaben der Flugsicherheit). Da mit der Änderung des Planes im Wesentlichen nur das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Gebäudehöhen, Geschossflächenzahl) angepasst wird entsteht daraus kein neues Gefährdungspotenzial. Im Zuge der Gebietsentwicklung sowie beim späteren Betrieb der ansiedelnden Unternehmen anfallende Abfälle werden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes vorgesehen:

- Erhalt des Restwaldbestands am östlichen Rand des Geltungsbereichs
- Anhebung der GFZ im Teilbereich SO 1 Aa und SO 1Ba auf 4,0 um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB zu wahren
- Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen entsprechend Bebauungspunkten (BB#) mit Reduzierung der zulässigen Wandhöhe sowie Ergänzung der Festsetzung zu Lichtimmissionen auf das Gelände des Gartenbaubetriebes, damit die Wuchsbedingungen durch Verschattung (tagsüber) bzw. Störlicht (nachts) nicht verschlechtert werden.
- Die Rohfußbodenoberkante wird zur Vermeidung der Überflutung von Gebäuden im Geltungsbereich auf 365,10 m ü. NN festgesetzt.
- Berücksichtigung der neu festgesetzten Lärmschutzzonen 1-Tag und 2-Tag
- Festsetzung der neuen Emissionskontingente:
Tag ($L_{EK, tags}$): 60 dB (A) / Nacht ($L_{EK, nachts}$): 45 dB (A)
- Festsetzung Gesamtschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von mindestens 40 dB
- Berücksichtigung des Bodendenkmals D-1-7235-0123 („Oppidum der späten Latènezeit“), das Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz unterliegt. Bodeneingriffe sind so weit wie möglich zu reduzieren.
- Berücksichtigung und Prüfung von Boden und Grundwasser in Bezug auf mögliche PFAS-Belastung unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Vorgaben.
- Fachgerechte Ausführung tiefgreifender Baumaßnahmen oder Nutzungen (z.B. Geothermie)

Insgesamt sind entsprechend der ursprünglichen Planung 32.420 m² naturschutzfachliche Ausgleichsflächen und Ersatzaufforstungen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Bebauungs- und Grünordnungsplanumgriffs auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurnummer 681 Gemarkung Pichl erbracht. Das entwickelte Maßnahmenkonzept ist im Detail der landschaftspflegerischen Ausgleichsflächenplanung (Beiplan zum Umweltbericht) zu entnehmen.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB** zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 „Technologiepark Ost“ ist von Seiten der Bürger eine Stellungnahme eingegangen.

Die anwaltlich vertretenen Eigentümer der Grundstücke Flur Nr. 1837, 1837/1 und 1873/2, nehmen Bezug auf die Antragsbegründung zur Normenkontrolle gegen den Ausgangsbauungsplan Nr. 20 vom 23.02.2012 in der auf die existenzgefährdende Auswirkung durch den Schattenwurf der 28m hohen geplanten Gebäuden und vorhandener

Bäume hingewiesen wurde. Die in den Jahren 2012 bis 2020 durchgeführten forstwirtschaftlichen Baumfällmaßnahmen führten jedoch schon zu maßgeblichen Verbesserungen.

Vorsorglich wird die Einwendung der Antragsteller im Hinblick auf den Trink- und den Brauchwasserbrunnen auf dem Gärtnereiareal im Rahmen der Abwägung behandelt. Aus den dazu eingeholten Gutachten und Stellungnahmen geht hervor, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht mit keinen Auswirkungen auf die Verfügbarkeit des Trink- und Brauchwassers aus den Brunnenanlagen zu rechnen ist.

Vom Einwender wurde zudem eine Anpassung des Verschattungsgutachtens bezüglich des potenziellen Gewächshausneubaus im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze (statt bisher angenommen 10 m zur Grundstücksgrenze) angeregt. Dem wurde in der Abwägung zugestimmt und eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Im Ergebnis wurde und die zulässige Bauhöhenentwicklung der bebaubaren Fläche innerhalb des Technologieparks teilweise nochmals korrigiert. Aus einem aktualisierten Schnitt mit einem Mindestabstand von 3 m zwischen Gewächshaus und Grundstücksgrenze ergeben sich neue etwas niedrigere maximal zulässige Gebäudehöhen an den Bebauungspunkten (BB#).

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** weist das **Landratsamt Pfaffenhofen, Öffentliche Sicherheit und Ordnung** auf die Belange der Feuerwehr (Kurvenradien der Erschließungsstraßen, Löschwasserbedarf, Feuerwehrausstattung, erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen) hin. Den Anregungen wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung nachgekommen.

Der **Bayerische Bauernverband** weist darauf hin, dass die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfen und die gesetzlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten sind. Die Anregungen werden unter die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** verweist, über die bisherigen Stellungnahmen hinaus, auf die Lage des Bebauungsplangebietes im PFAS-Grundwasserabstrom des Flugplatzes Manching und spricht darauf reagierende Empfehlungen zum Boden- und Wasserschutz aus. Ebenso werden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung, zur möglichen Betroffenheit des Geltungsbereiches durch Überflutungen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_(extrem)) sowie zur festgelegten Ausgleichsfläche gegeben. Den Hinweisen wird durch Anpassung der Unterlagen (Bebauungs- und Grünordnungsplan, Begründung, Umweltbericht, Ausgleichsflächenplan) nachgekommen.

Die **Bayernwerk Netz GmbH** verweist darauf, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen, bittet um Beachtung im Gebiet vorhandener Versorgungseinrichtungen sowie Berücksichtigung einer Fläche von ca. 20 m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in der Planung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits eine Fläche für die Errichtung einer Transformatorenstation vorgeschlagen. Der Vorschlag eines weiteren Standorts im Westen des Geltungsbereichs an der Planstraße A wird ebenfalls in den Bebauungsplan eingetragen.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen (AELF – hier Bereich Forsten)** verweist auf die Erlaubnispflicht für die notwendige Rodung des Waldbestandes im Geltungsbereich und macht Auflagen für die erforderliche Ersatzaufforstung. Die Hinweise, insbesondere die Auflagen für die Ersatzaufforstung werden in die Begründung aufgenommen.

Auch vom **Landratsamt Pfaffenhofen „Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht“**, wird auf die PFAS-Belastung des nahe gelegenen Flugplatzes Manching hingewiesen und werden Vorschläge zum Umgang mit Bauwasserhaltungen, Geländeauffüllungen, Einbau von Boden und Recyclingmaterial gemacht. Die genannten Vorgaben zum Bodenaus- und -einbau werden als Ergänzung in den Umweltbericht (Schutzgüter Boden und Wasser) und die Begründung aufgenommen und sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der weiteren Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich zu beachten.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen „Untere Denkmalschutzbehörde“**, informiert, dass die Planung Bereiche mit kartierten Bodendenkmälern betrifft und das BLfD zu beteiligen ist. Das BLfD wurde beteiligt. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen „Immissionsschutztechnik“** merkt an, dass die Festsetzungen durch Text hinsichtlich des Bauschalldämm-Maßes für Umfassungsbauteile aufgrund von Fluglärm anzupassen bzw. mittlerweile zu hoch gegriffen ist, da nach § 3 der 2. Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) nun weitaus geringere Schalldämm-Maße je nach Dauerschallpegel festgesetzt werden können. Dem folgend wird das Bauschalldämm-Maßes für Umfassungsbauteile entsprechend angepasst bzw. reduziert.

Die Anregung des **Landratsamtes Pfaffenhofen „Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege (UNB)“** den Hinweis „Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen“ in die Grünordnung mit aufzunehmen, wird umgesetzt und der Hinweis im Bebauungsplan ergänzt. Auch der Anregung in Ergänzung der vorhandenen saP vor allem das Vorkommen der Zielarten (bodenbrütende Vogelarten, Zauneidechsen, etc.) zu überprüfen wurde mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme, Dipl.-Biol. Dieter Jungwirth, Ingolstadt vom 31.05.2022 entsprochen und die Ergebnisse in die Bauleitplanunterlagen eingearbeitet.

Der Anregung des **Landratsamtes Pfaffenhofen „Bauleitplanung“**, die Erforderlichkeit der Festsetzung nach Punkt A. 11 Immissionsschutz (Licht) zur Vermeidung von Lichtimmissionen auf das östlich angrenzende Nachbargrundstück (Fl. Nr. 1837/2) in der Begründung mit aufzunehmen, wird nachgekommen. Ebenso dem Wunsch einen Übersichtsplan des Oppidums in den Plan aufzunehmen und die genaue Lage des Geltungsbereiches zu kennzeichnen. Ebenso werden auf Anregung des Landratsamtes Pfaffenhofen „Bauleitplanung“ der Umweltbericht in Anlehnung an Anlage 1 BauGB angepasst und ein Übersichtsplan in den Maßnahmenplan der Ausgleichsfläche übernommen.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** weist auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (2) LuftVG des Flugplatzes Ingolstadt/Manching und daraus resultierender Vorgaben für künftige Bauvorhaben hin, die in die Begründung übernommen werden. Ebenso wird darauf verwiesen, dass bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB(A) tags und nachts auszugehen. Diese Vorgabe ist im Schalltechnischen Gutachten als Vorbelastung des Raumes bewertet worden.

Die Anregungen des **BUND-Naturschutz in Bayern e.V.** zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Vermeidung der Bodenversiegelung im Bereich der Parkplätze und Verwendung energiesparender und insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung sind in der Planung unter den Hinweisen im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz** verweist auf die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung

und dass Maßnahmen bzw. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 23 b BauGB im Bebauungsplan im Hinblick auf den Einsatz von erneuerbaren Energien, insbesondere Solaranlagen, aufgenommen werden können. Sollten aufgrund der Nähe zum Flugplatz keine PV-Module möglich sein, sollte eine extensive Begrünungspflicht für Dächer verbindlich festgesetzt werden. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Manching und der möglichen Reflexion und Blendung wird von einer PV-Pflicht abgesehen. Eine anteilige Dachbegrünung wird gewünscht und ist zulässig .

Das **Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Wasserrechtsbehörde** zeigt auf, dass sich der Geltungsbereich in einem sogenannten Hochwasser-Risikogebiet nach § 78 b WHG befindet . Die Hinweise zum Risikogebiet werden als redaktionelle Ergänzung in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen (Hinweis auf die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}). Zudem wird die Rohfußbodenoberkante zur Vermeidung der Überflutung von Gebäuden im Geltungsbereich auf 365,10 m ü. NN festgesetzt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** nimmt Bezug auf zwischenzeitlich erfolgte Abstimmungen (BLfD mit Markt Manching, div. Ministerien der Staatsregierung, Fa, Airbus Defence and Space GmbH) und bittet um ergänzende Darstellung der bodendenkmalpflegerischen Belange in den Bebauungsplanunterlagen um der Bedeutung des betroffenen Bodendenkmals (D-1-7235-0123 „Oppidum der späten Latènezeit“) gerecht zu werden. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend dieser Vorgaben ergänzt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Technologiepark Ost“ ist von Seiten der Bürger eine Stellungnahme eingegangen.

Die anwaltlich vertretenen Eigentümer der Grundstücke Flur- Nr. 1837, 1837/1 und 1873/2 verweisen erneut bezüglich der betrieblichen und eigentumsrechtlichen Betroffenheit auf die Antragsbegründung zur Normenkontrolle gegen den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20. Neben der Schattenwurfproblematik wird auch auf die hydrogeologische (Trink- und Brauchwasserbrunnen) und die schallschutztechnische Situation (Lärmimmissionen auf die Wohngebäude) eingegangen. Die Kritik zur fehlerhaften Darstellung des möglichen Gewächshauses in 10m Abstand zur Grundstücksgrenze kann mit Hinweis auf die aktualisierte Schnittzeichnung mit Darstellung des geplanten Gewächshauses im Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze ausgeräumt werden.

Die Einwender weisen darauf hin, dass eine Absicherung ihrer Trink- und Brauchwasserbrunnen im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erkennbar ist. Zur Aktualisierung des bereits vorhandenen hydrogeologischen Gutachtens aus dem Jahr 2013, wurde eine Stellungnahme von Gibs Geologen + Ingenieure GmbH & Co. KG, Nürnberg vom 01.02.2023 eingeholt. Daraus ergibt sich, dass eine qualitative oder quantitative Beeinflussung des Trinkwasserbrunnens nicht zu befürchten ist, sofern keine tiefgreifenden Baumaßnahmen oder Nutzungen (z.B. Geothermie) durchgeführt werden, die bei nicht fachgerechter Ausführung zu einer Störung der vertikalen Stockwerksgliederung führen können. Der Markt Manching darf unterstellen, dass Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Da die geothermische Nutzung mit tiefgreifenden Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 20 „Technologiepark Ost“ entsprechend den Hinweisen des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm in einem gesonderten Genehmigungsverfahren, in dem die rechtlichen Belange Dritter zu prüfen sind, erwirkt werden muss, wird von ergänzenden Festsetzungen zu diesem Sachverhalt im Bebauungsplan abgesehen.

Bezogen auf die immissionsschutzrechtliche Betroffenheit der Wohngebäude der Einwender ist festzustellen, dass auch die um 5 dB(A) geringeren Immissionsrichtwerte eines Misch-

gebietes gegenüber einer Einstufung als Gewerbegebiet von Tag/Nacht 60/45 dB(A) an den beiden betroffenen Gebäuden noch um mindestens 9,9 dB(A) bzw. 10,5 dB(A) unterschritten werden.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** hält das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** seine Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB aufrecht. Die Anregungen wurden entsprechend der Abwägung vom 27.10.2022 bereits berücksichtigt.

Auch das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt-Pfaffenhofen (AELF)** hält an seiner Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB fest. Entsprechend der Abwägung vom 27.10.2022 wurden insbesondere die Auflagen für die Ersatzaufforstung bereits in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.

Ebenso behält die Stellungnahme der **Bayernwerk Netz GmbH** aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ihre Gültigkeit. Entsprechend der Abwägung vom 27.10.2022 wurden die Anregungen bereits in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.

Die Hinweise auf bestehende und geplante Telekommunikationsanlagen der **Deutschen Telekom Technik GmbH** werden in der weiteren Umsetzungsplanung beachtet.

Die Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt** aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ausreichend berücksichtigt und hat nach wie vor Bestand. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass bei Ersatzpflanzungen auf Fl.-Nr. 681/0 Gemarkung Pichl darauf zu achten ist, dass Veränderungen am Gelände, die den Hochwasserabfluss negativ verändern oder den Rückhalteraum reduzieren, unzulässig sind. Dieser Hinweis wird im Ausgleichsflächenplan redaktionell ergänzt.

Vorsorglich wird in den Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes redaktionell ergänzt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans möglicherweise im mit PFAS belasteten Grundwasserabstrom des Flugplatzes Manching befindet und somit der Boden im Grundwasserschwankungsbereich daher mit PFAS belastet sein kann. Ebenso werden die ergänzenden Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zum Boden- und Grundwasserschutz in die Hinweise aufgenommen.

Der **BUND-Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Manching** regt eine Baumkartierung der Roteichenallee entlang der „Alten Geisenfelder Straße“ an. Diese ist vorhabenbedingt nicht erforderlich, da die Allee im Bebauungs- und Grünordnungsplan als zu erhaltender Gehölzbestand dargestellt ist, der vor Beeinträchtigungen durch die Bau- und Straßenbaumaßnahmen zu schützen ist und vollständig erhalten bleibt. Eine Beeinträchtigung der Roteichenallee ist nicht zu erwarten, da die östlich davon verlaufende Planstraße A diese nicht tangiert.

Der Anregung des **Landratsamtes Pfaffenhofen „Bauleitplanung“** einen Lageplanausschnitt zur Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} redaktionell noch in den Bebauungsplan aufzunehmen wird nachgekommen. Außerdem wird der Anregung, die Festsetzung der räumlichen und inhaltlichen Regelungen der Eingriffs- bzw. Ausgleichsberechnungen z. B. direkt in der Planung zu treffen, durch einen redaktionellen Verweis auf den externen Ausgleichsflächenplan unter den Hinweisen des Bebauungsplanes nachgekommen. Die vom Landratsamt empfohlene Ergänzung von Angaben zu den Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle und Katastrophen ist im Umweltbericht bereits enthalten. Der Umgang mit Abfällen wird hier redaktionell noch ergänzt.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen „Untere Denkmalschutzbehörde“** weist nochmals auf die Betroffenheit kartierter Bodendenkmäler und die notwendige Beteiligung des BLfD hin. Das BLfD wurde beteiligt.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen, „Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Brandschutzdienststelle)“** bestätigt die Gültigkeit seiner Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die zugehörige Abwägung vom 27.10.2022, wonach den Anregungen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung nachgekommen wird, wird aufrechterhalten.

Ebenso wird die Stellungnahme des **Landratsamts Pfaffenhofen, „Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht“** aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt. Die Anregungen wurden bereits in die Bauleitplanunterlagen (Begründung und Umweltbericht) aufgenommen. Im Bebauungsplan wird vorsorglich ergänzt, dass sich der Geltungsbereich möglicherweise im - mit PFAS - belasteten Grundwasserabstrom des Flugplatzes Manching befindet und der Boden im Grundwasserschwankungsbereich daher mit PFAS belastet sein kann. Ebenso werden die vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt empfohlenen Vorgaben zum Boden- und Wasserschutz in den Hinweisen des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.

Die Stellungnahme des **Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Pfaffenhofen** aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.04.2022 wird aufrechterhalten. Der Hinweis zur Bereitstellung der Abfallsammelgefäße wird zur Kenntnis genommen.

Auch das **Landratsamt Pfaffenhofen „Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz“** bestätigt seine Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Abwägung vom 27.10.2022 wird bestätigt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** teilt mit, dass der vorliegende Änderungsentwurf die Belange der Bodendenkmalpflege, entsprechend den Abstimmungen in der dazu tätigen interministeriellen Arbeitsgruppe, nicht ausreichend Rechnung trägt. Eine Abstimmung bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan in der interministeriellen Arbeitsgruppe ist dem Markt Manching nicht bekannt. Der Markt Manching verweist im Übrigen auf die Abwägung vom 27.10.2022 der Stellungnahme des BLfD im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Da den Hinweisen und Anregungen nachgekommen wird oder die Belange in der Abwägung ausgeräumt wurden und die Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht eher redaktioneller Natur sind, ist keine erneute öffentliche Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

=====