

| Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m² | | |
|---|-----|-------|
| Kontingentielfläche | Tag | Nacht |
| Betriebsfläche | 65 | 58 |

11.3 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

| Sektor | Zusatzkontingente | |
|--------|-------------------|-------|
| | Tag | Nacht |
| A | 0 | 0 |
| B | 0 | 7 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor L_{EK,j} durch L_{EK,i,j} zu ersetzen ist. Die Berechnung zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz der Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan "Am Bahnhof II") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittelfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

11.4 Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen.

11.5 Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

- 12. Sonstige Planzeichen**
- 12.1 Sichtdreieck innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 12.2 Anlagen für die Abwasserbeseitigung; hier Pumpenhaus (Bestand)
- 12.3 Stellplätze für Mülltonnen
- 12.4 Richtungssektoren gemäß "Schalltechnische Untersuchung"

- C: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze
 - Fahrbahn St 2335
 - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Flur.-Nr. 1514/58 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG
 - Flur.-Nr. 1514/55 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabenträgers von der DB AG
 - Flur.-Nr. 1514/52 Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB AG von dem Vorhabenträger
 - Zaun
 - Gebäudeeingang/Gebäudeausgang

- 1514/17 Flurstücksnummer
- Leitungstrasse der Verlegungen (Wasser, Abwasser)
 - Leitungen - zu verlegen (Wasser, Abwasser)
 - Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Stellplätze (Kunden, Mitarbeiter, Präsentationsfahrzeuge)
 - Anbauverbotszone der St2335
 - Entlang der freien Strecke von Staatsstrassen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 18,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Werbenode oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone wird für das Parken (Stellplätze) von Autos zugelassen.
 - Anbaubeschränkungszone der St2335
 - Entlang Staatsstrassen ist gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches Fl. Nr. 1596 Gemarkung Manching, Teilfläche 680m² (davon Gehölze 484m²) Flächige Gehölzentwicklung mit Krautsaum und Solitärsträuchern auf Auenstandort am Dürre Ausgraben durch Anpflanzung
 - Durchführung der Rodungsarbeiten und Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.
 - Vermeidung der Anlockung von Nachflattern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Außenbeleuchtung durch:
 - Verwendung von LED-Lampen in Bereichen in denen eine Beleuchtung unvermeidlich ist;
 - Anbringung der Lampen in möglichst geringer Höhe mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel;
 - Verwendung von vollständig geschlossenen Lampen, die ein Eindringen von Insekten ausschließen.

Hinweise zum Lärmschutz:
Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallschutzverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grund liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Manching eingesehen werden.

Hinweise zum Bahnbetrieb:
Auf die durch den gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen aus Lärm und Erschütterungen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wird hingewiesen.

Zum Bauantrag ist ein Gutachten einer §29b BImSchG-Messstelle zu den von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen einschließlich der notwendigen Maßnahmen vorzulegen.

Hinweise zum Archäologischen Bodenfund:
Archäologische Bodenfunde die bei Bauvorhaben möglicherweise zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG

- D: Verfahrensvermerke**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.10.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" mit der Begründung in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 14.09.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 öffentlich ausgestellt.
 - Der Marktgemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 56 "Am Bahnhof II" mit dem Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung von 30.09.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Markt Manching, den Herbert Nerb, 1. Bürgermeister
(Siegel)
- g) Ausgefertigt
Markt Manching, den Herbert Nerb, 1. Bürgermeister
(Siegel)
- h) Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 22 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Manching, den Herbert Nerb, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 "Am Bahnhof II"

Die Marktgemeinde Manching im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Im erlässt aufgrund
-§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
-Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
-Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990)
-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Plannetze (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 "Am Bahnhof II" als Satzung.

Bestandteile der Satzung

- Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 30.09.2021
- Schritte als Bestandteil des Vorhabenplans in der Fassung vom 30.09.2021
- Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 30.09.2021
- Verkehrsplanung (Lageplan und Regelquerschnitt) in der Fassung vom 19.07.2021
- Entwässerungsplanung Regenwasser in der Fassung vom 05.08.2021
- Gebäudeplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) in der Fassung vom 28.07.2021

Mit beigefügt sind
Begründung in der Fassung vom 30.09.2021
Umweltbericht mit Lageplan und Eingriffsermittlung in der Fassung vom 30.09.2021
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.02.2019
Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung in der Fassung vom 09.09.2019
Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 11.09.2018

B: Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Bahnhof II"
- Art der baulichen Nutzung**
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO - Bauabschnitt 1
Zulässig ist die Errichtung eines Gewerbebetriebes (Autohaus) mit Werkstatt, Waschanlage, Ausstellungs-, Geschäfts- und Bürogebäude zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO - Bauabschnitt 2
Zulässig ist die Errichtung eines Gewerbebetriebes (Autohaus) mit Werkstatt, Waschanlage, Ausstellungs-, Geschäfts- und Bürogebäude zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Anzahl der Vollgeschosse
Hier nur E + II zulässig.
 - Maximale Wandhöhe (z. B. 9,00 m)
Gemessen von der Fußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoss (363,30 m ü NN) bis zur Schnittkante Außenwand / Dachhaut.

- GRZ 0,9
- 3.3 Grundflächenzahl 0,9 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO
Bezieht sich gemäß § 19 BauNVO auf die Gesamtheit der Baugrundstücke.
- 4. Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Außerhalb dieser überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO: 0,25 H, mind. 3 m innerhalb des Grundstücks
 - Abweichende Bauweise
Gebäudelängen > 50 m zulässig
- 5. Gestaltung der Baukörper**
- Dachformen
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°
 - Fassadengestaltung
Die Fassaden müssen aus Glas, Metall, Kunststoffen, Beton- oder Naturstein bestehen. Bei Gebäudelänge > 50 m sind die Fassaden zu gliedern. Grelle Farben und auffällige Putzmuster sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten
Technische Einrichtungen auf Dächern, wie z.B. Lüftungs- und Photovoltaikanlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zurückgesetzt werden und dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.
 - Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist zulässig.
- 6. Grünflächen**
- Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)
 - Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Zu erhaltende Einzelbäume. Bei Verlust Ersatz an gleicher Stelle
 - Zu pflanzende Einzelbäume (schematische Darstellung - Standorte können im Rahmen der Ausführung korrigiert werden)
Artenliste:
Fraxinus excelsior 'Monophylla' - Einblättrige Esche
Acer campestre 'Elegant' - Feldahorn
Alnus x spaethii - Purpurerle
Ulmus - Hybride 'Dodons' - Stadt- Ulme
 - Traufstreifen - versickerungsfähig

- 7. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Das Vorhabengrundstück ist entlang der St 2335 mit einer lückenlosen Schutzplanke nach den Anforderungen der RPS einzufrieden.
 - Öffentlicher Geh- und Radweg
 - Private Verkehrsfläche (PKW-Präsentationsfläche, Mitarbeiter- und Kundenstellplätze, Fahrgassen)
Alle Stellplätze und Fahrgassen sind aus versickerungsfähigem Pflaster herzustellen
- 8. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen auf Fassaden sind mit einer Ansichtfläche von insgesamt nicht mehr als 5 % der Wandfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen, wie z.B. Pylonen sind nur an den mit X gekennzeichneten Stellen und mit folgenden Maßen zulässig
- X₁ 2,45 m Höhe; 0,9 m Breite
X₂ 6,5 m Höhe (Fahne)
X₃ 12 m Höhe; max. 24 m² Werbefläche, 3-seitig ausgerichtet (je 8m²)
X₄ 8,5 m Höhe; 2 m Breite
- 9. Geländeoberfläche**
- Stützmauern sind nur entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Geländeanpassung gegenüber den Gleisanlagen der DB AG zulässig und sind als Sockel der erforderlichen Zaunanlage zu verwenden.
Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.
 - Eventuelle Geländemodellierungen müssen so vorgenommen werden, dass Nachbargrundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden.
- 10. Niederschlagswasserbeseitigung**
- Das Niederschlagswasser über den privaten Verkehrsflächen wird durch Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster mit entsprechender Zertifizierung vollständig versickert. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Schotterrohr-Rigolen mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen unter den privaten Verkehrsflächen vollständig zu versickern.
- 11. Lärmschutz**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Zulässige Schallemissionen
Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm von Betrieben außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt z. T. vor.
 - Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00) überschreiten:

Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Im

Vorhabenträger: Auto Bierschneider GmbH, Mühlhausen

Bierschneider

Menschen und Autos.

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 nach § 12 Abs. 1 BauGB

"Am Bahnhof II"

Maßstab : 1 : 1.000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Planfertiger:

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

bearbeitet: Rieder
gezeichnet: Groll, Dolanbay
Datum: 26.10.2017
geändert: 07.07.2020, 30.09.2021
Plan-Nr.: A380_103_2

Markt Manching, den
Herbert Nerb
1. Bürgermeister

D: Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.10.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" mit der Begründung in der Fassung vom 07.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 14.09.2020 beteiligt.
- e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 56 "Am Bahnhof II" in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 14.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- f) Der Marktgemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 56 "Am Bahnhof II" mit dem Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.09.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Markt Manching, den 04. OKT. 2021

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt



13. JULI 2022

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

- h) Der Satzungsbeschluss wurde am 15. JULI 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 22 und 215 BauGB wird hingewiesen.



15. JULI 2022

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

Markt Manching

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Vorhabenträger: Auto Bierschneider GmbH, Mühlhausen

Bierschneider

Menschen und Autos.



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.56
nach § 12 Abs. 1 BauGB

"Am Bahnhof II"



Bierschneider

Menschen und Autos.



**Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm**

**Vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56**

**„Am Bahnhof II“ der
Auto Bierschneider GmbH, Mühlhausen**

**Begründung
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Bürgermeister des Marktes Manching


.....
(H. Nerb) 

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH


.....
(A. Rieder) 

Stand: Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom
Satzungsbeschluss vom

26.10.2017
07.07.2020
30.09.2021

**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. | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Geltungsbereich | 3 |
| 1.2 | Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes | 3 |
| 1.3 | Modifizierungen | 4 |
| 1.4 | Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen | 4 |
| 2. | Verfahren | 5 |
| 3. | Anlass der Planung | 6 |
| 3.1 | Nutzung | 7 |
| 4. | Lage, Größe, Beschaffenheit | 8 |
| 4.1 | Lage und Größe | 8 |
| 4.2 | Beschaffenheit des Grundstücks: | 8 |
| 4.3 | Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge | 9 |
| 5. | Bodenordnende Maßnahmen | 10 |
| 6. | Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung | 10 |
| 6.1 | Anlass der Planung und Standortwahl | 10 |
| 6.2 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.4 | Bauliche Ordnung | 13 |
| 6.5 | Gestaltung der Baukörper | 13 |
| 6.6 | Grünplanung | 14 |
| 6.6.1 | Forstwirtschaft | 14 |
| 6.6.2 | Natur und Landschaft | 14 |
| 6.6.3 | Öffentliche Grünflächen | 14 |
| 6.6.4 | Private Grünflächen | 14 |
| 6.6.5 | Befestigung/Begrünung von Stellplätzen: | 16 |
| 6.7 | Wesentliche Auswirkungen der Planung: | 16 |
| 7. | Erschließung | 17 |
| 7.1 | Straßen und Wege | 17 |
| 7.2 | Innere Erschließung | 18 |
| 7.3 | Öffentlicher Nahverkehr | 18 |
| 7.4 | Ruhender Verkehr | 18 |
| 7.5 | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung | 19 |
| 7.6 | Löschwasserversorgung | 19 |
| 7.7 | Entwässerung | 19 |
| 7.8 | Energieversorgung | 20 |
| 7.9 | Telekommunikation | 20 |
| 7.10 | Abfallwirtschaft | 21 |
| 8. | Immissionsschutz | 21 |
| 9. | Altlasten | 21 |
| 10. | Denkmalpflege / Bodendenkmäler | 22 |
| 11. | Planungsbindungen | 23 |
| 11.1 | Regionalplanerische Aspekte | 23 |
| 11.2 | Flächennutzungsplan: | 23 |

| | | |
|------|--|----|
| 11.3 | Planfeststellung „Rollende Landstraße“ | 25 |
| 11.4 | Belange der Deutschen Bahn AG | 25 |
| 11.5 | Luftverkehrsrechtliche Vorgaben..... | 28 |
| 11.6 | Durchführungsvertrag | 28 |

Abbildungen

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1 | Lageplan des Geltungsbereiches..... | 9 |
| Abbildung 2: | Blick auf des Plangebiet von Westsüdwest..... | 9 |
| Abbildung 3: | Bauabschnitt 1, westlicher Gebäudeteil, Bauabschnitt 2 östlicher Gebäudeteil | 12 |
| Abbildung 4: | Private Grünfläche im Südwesten des Plangebietes..... | 15 |
| Abbildung 5: | Bestehender Blendschutz auf der Leitplanke wird abgebaut..... | 18 |
| Abbildung 6: | Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan | 24 |
| Abbildung 7: | Flächennutzungsplan zur 14. Änderung..... | 24 |
| Abbildung 8: | Planzeichnung des Planfeststellungsbeschlusses für das Plangebiet..... | 25 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Die Auto Bierschneider GmbH beabsichtigt im Bereich der Fläche der ehemaligen Rollenden Landstraße am Bahnhof Manching auf den Flurstücken Nr. 1514/56 und 1514/57 (vollumfänglich) in der Gemarkung Manching ein „VW Servicezentrum“ zu errichten. Dem Geltungsbereich werden auch die westlich gelegenen Grundstücke Nr. 1514/60 und /63 (zwischenzeitlich verschmolzen zu 1514/60) sowie zur Sicherung der Erschließung die Flurnummer 1520/1 und jeweils Teilflächen der Flurnummern 1492, 1515, 1516, 1517, 1517/1, 1518, 1519, 1520, 1521/3, 1524 sowie 1741/36 (= Staatsstraße 2335) der Gemarkung Manching zugerechnet.

Die Flächen der Flurnummer 1514/58 und /55 befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn AG, unterliegen weiterhin einer Widmung als Verkehrsflächen für Bahnanlagen und können dementsprechend nicht verbindlich beplant werden. Die Fläche der Flurnummer 1514/52 ist vom Grundbesitz von der Deutschen Bahn AG auf den Vorhabenträger übergegangen, bleibt aber als Verkehrsfläche für Bahnanlagen gewidmet. Die genannten Teilflächen werden zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungsplanung einbezogen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan handelt es sich um einen Entwurf, der aus einer vom Vorhabenträger vorgegebenen Gebäudegestaltung für einen Servicebetrieb der Volkswagen Service Deutschland entwickelt wurde und die geplanten Nutzungen, Baumassen, die Erschließung und Freiflächengestaltung (Kfz-Abstellflächen) sowie die Grünordnung berücksichtigt.

1.2 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beruht auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen des zugehörigen Durchführungsvertrages zwischen dem Markt Manching und der Auto Bierschneider GmbH.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind

1. Vorhabenplan mit Geländeschnitten (M 1:200/1:50)
2. Erschließungsplan (M 1:200)

sowie die vorliegende Begründung mit Umweltbericht zugeordnet.

Im Laufe des Verfahrens wurden ergänzend erarbeitet:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ÖFA Schwabach vom 17.01.2019, erg. 18.02.2019
- Schalltechnische Untersuchung, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 11.09.2018
- Verkehrsplanung zur Anbindung des Vorhabens an die St 2335, PETTER Ingenieure GmbH, Neumarkt i. d. Opf. vom 19.07.2021
- Entwässerungskonzept, PETTER Ingenieure GmbH, Neumarkt i. d. Opf. vom 05.08.2021
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 09.09.2019

1.3 Modifizierungen

Ergänzungen und Modifizierungen des Bebauungsplanes sind – soweit die Grundzüge der Planung nicht verlassen werden – aus Sicht der Vorhabenträger möglich, weil sich das Planungsgebiet in einer Hand befindet und Ergänzungen und Modifizierungen keine Eigentumsfragen aufwerfen.

Geringfügige Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und sich im Rahmen der baurechtlichen Festsetzungen bewegen, sind möglich.

1.4 Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen

Das mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beauftragte Büro ist auf dem Deckblatt der Begründung aufgeführt.

Mit den einzelnen Fachplanungen wurden zwischenzeitlich folgende Büros beauftragt bzw. sind dafür folgende Unternehmen/Stellen zuständig:

Konzept VW Servicebetrieb Volkswagen Service Deutschland, Serviceregion Süd
Christian Warneke
Schatzbogen 6, 81829 München

Architektur für Ausbaustufe I und II Jörg Schardt, Architekt und Stadtplaner
Alois-Senefelder-Straße 16b19
92318 Neumarkt/Opf.

Artenschutzrechtl. Prüfung Ökologisch faunistische Arbeitsgemeinschaft ÖFA
Dipl.-Biol. Heinrich Distler
Am Wasserschloss 28b, 91126 Schwabach

Schalltechn. Untersuchung GEO.VER.S.UM
Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler
Elsa-Brandström-Straße 34, 93413 Cham

Verkehrs- und Entwässerungsplanung: PETER INGENIEURE GmbH
Regensburger Straße 112, 92318 Neumarkt i. d. Opf.

Baugrunduntersuchung: KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH
Richard-Stücklen-Straße 2
91710 Gunzenhausen

Leitungsnetz

Gas: Stadtwerke Ingolstadt
Ringlerstraße 28
85057 Ingolstadt

Strom: Bayernwerk AG
Draht 7
85276 Pfaffenhofen

Wasser, Abwasser: Markt Manching
Ingolstädter Straße 2
85077 Manching

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
Auf der Schanz 26
85049 Ingolstadt

Telekommunikation: Telekom AG
Niederlassung Rosenheim
Postfach 100102
83001 Rosenheim

Nutzungsberechtigte: Deutsche Bahn AG
Außenstelle München
Arnulfstraße 9/11
80335 München

Vermessung: Felberthann und Ortner
Bislohweg 2
92367 Pilsach

2. Verfahren

Der Marktgemeinderat Manching wurde in der Sitzung vom 26.10.2017 vom Vorhabenträger über das geplante Vorhaben am Bahnhof Manching unterrichtet.

Von der Auto Bierschneider GmbH wurde dazu ein erster Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgelegt. Der Vorhabenträger hat auf dieser Grundlage beim Markt Manching mit Schreiben vom 30.05.2017 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 12 BauGB gestellt.

Der Marktgemeinderat Manching hat am 26.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ auf der Grundlage der Planfassung zum Vorentwurf vom 26.10.2017 mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Widmung der Vorhabenfläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) im Parallelverfahren (14. Änderung) gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 durchgeführt.

Im Bauleitplanverfahren wurden vertiefende Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zur Klärung der verkehrlichen Erschließung und des Entwässerungskonzeptes geführt.

Der Marktgemeinderat Manching hat am 07.07.2020 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Billigungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ in der Planfassung vom 07.07.2020 mit gleichzeitiger Billigung des Entwurfes zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Widmung der Vorhabenfläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) im Parallelverfahren (14. Änderung) gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2020 bis 11.12.2020 durchgeführt.

Am 08.06.2021 hat der Marktgemeinderat Manching nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Feststellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Widmung der Vorhabenfläche als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) gefasst.

Abschließend hat der Marktgemeinderat Manching am 30.09.2021 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ in der Planfassung vom 30.09.2021 gefasst.

3. Anlass der Planung

Das betroffene Gelände wurde ursprünglich als Bahnhof Manching als Personenverkehrsbahnhof genutzt. Der Personenverkehr wurde jedoch schon im Jahr 1980 eingestellt. Im Jahr 1993 wurde der Planfeststellungsbeschluss vom 30.09.1993 gefasst den Betrieb der Rollenden Landstraße mit Verladestation an den ehemaligen Bahnhof Manching zu verlegen. Das Bahnhofsgelände und die Gleisanlagen wurden entsprechend umgebaut.

Aufgrund rückläufiger Transportzahlen wurde der Betrieb der Rollenden Landstraße aus wirtschaftlichen Gründen zum Jahresende 2004 wiedereingestellt. Heute wird der Bahnhof in Manching von den Zügen der Donautalbahn Ingolstadt - Regensburg ohne Personenhalt durchfahren und vereinzelt zur Güterverkehrsabwicklung genutzt.

Das Gelände des Bahnhofs Manching soll nun durch Flächenkonversion wieder als Gewerbegebiet nutzbar gemacht werden. Dazu sollen die Flächen auch in einer im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung in Gewerbegebietsflächen umgewidmet werden.

Die Bauleitplanung im vorbereitenden und verbindlichen Verfahren bietet sich an diesem Standort von daher an, als dass nördlich des Plangebiets schon ein Gewerbe-/Industriegebiet „Am Bahnhof“ ausgewiesen ist und sich Betriebe angesiedelt haben.

Auf der Fläche des Plangebiets will sich nun der Gewerbebetrieb der Automobilbranche „Auto Bierschneider GmbH“ mit einem Verkaufs- und Servicecenter mit Park- und Ausstellungsflächen für Autos der Marke Volkswagen niederlassen. Dazu hat es die Flächen käuflich von der Deutschen Bahn AG erworben. Um eine sinnvolle und rechtskräftige Durchführung der Bauvorhaben zu ermöglichen wird für diesen Bereich ein verbindlicher Bauleitplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Neue Gewerbebetriebe in Manching sollen die Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur des Marktes Manching stärken und der Bedarf an Gewerbeflächen durch die Neuausweisung gedeckt werden. Neben dem Gewerbegebiet I und II sowie dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“ kann die Fläche des nicht genutzten Bahnhofs sinnvoll erschlossen, an die Bedürfnisse des Gewerbetreibenden der Automobilbranche angepasst und für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Marktes Manching genutzt werden.

Darüber hinaus kann durch Entwicklung der regionalen Wirtschaft die Selbstständigkeit gestärkt, Arbeitsplätze geschaffen sowie die Auspendlerquote in Richtung München reduziert werden.

Auf dem Vorhabengrundstück, soll ein Gebäude errichtet werden, dass der Ausstellung und dem Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie serviceorientierten Dienstleistungen dient. Dazu gehören die Reparatur, Teilelager, die TÜV-Abnahme, die Reinigung und die Spenglerei. Zusätzlich sollen Büroräume und eine Betriebswohnung in das Gebäude integriert werden.

Auf dem Vorhabengebiet sollen dazu Flächen zur Ausstellung und Präsentation zum Verkauf angebotener Kraftfahrzeuge errichtet sowie Kunden- und Mitarbeiterparkplätze realisiert werden.

Um den Bedürfnissen des Gewerbebetriebs gerecht zu werden, den vorgegebenen Anforderungen des Konzerns (Corporate Identity) in Gestalt und Ausführung in Verbindung einer sinnvollen bauleitplanerischen Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan inklusive des Vorhaben- und Erschließungsplanes veranlasst. Darüber hinaus kann die Fläche zeitnah entwickelt werden.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 12 BauGB entschieden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen binnen einer vereinbarten Frist mit Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten schriftlich (Durchführungsvertrag) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB.

3.1 Nutzung

Nutzung des Gesamtareals entsprechend den besonderen Anforderungen des Vorhabenträgers:

Das Plangebiet ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Beide Bauabschnitte integrieren ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung in eine bauliche Anlage sowie die zeitliche Abfolge der Errichtung. Bauabschnitt 1 bildet den westlichen Teil des geplanten Gebäudes und soll zeitlich zuerst errichtet werden. Bauabschnitt 2 soll zeitlich versetzt im Anschluss errichtet werden. Die Art der baulichen Nutzung wird für beide Bauabschnitte als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

| | Bauabschnitt 1 | Bauabschnitt 2 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Grundflächenzahl* | 0,9 | 0,9 |
| Max. Anzahl Vollgeschosse | 3 | 2 |
| Max. Gebäudehöhe | 9,00 m | 9,00 m |

* Bezieht sich auf die gesamte Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauGB

In der baulichen Anlage der beiden Bauabschnitte sollen folgende Nutzungen integriert werden:

- Ausstellungs- und Verkaufsfläche
- Werkstatt
- Waschanlage
- Service- und Büroflächen
- Aufenthaltsräume für das Personal (Küche, Pausenraum)
- Sanitär und Technikräume

In den Bereich des zweiten Bauabschnittes soll zusätzlich integriert werden:

- Betriebswohnung für das Personal (Hausmeister, Betriebsleiter, Bereitschaftspersonal, ...)

Außerhalb der baulichen Anlage sollen innerhalb der Fläche des Baugrundstücks errichtet werden:

- Präsentationsflächen für zum Verkauf stehende Kraftfahrzeuge
- Parkflächen für Kraftfahrzeuge von Kunden und Personal (126 gem. Stellplatzsatzung)
- Private Verkehrsfläche (Rangierfläche) zur Erschließung der Anlage und der Park und Präsentationsfläche
- Werbeanlagen und Wegweiser (Pylonen, Fahnen, ...)
- Grünflächen

4. Lage, Größe, Beschaffenheit

4.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Vorhabengebiets liegt knapp zwei Kilometer vom Ortskern des Marktes Manching entfernt und außerhalb des bebauten Ortsbereichs.

Direkt nördlich entlang des Geltungsbereiches grenzt die in Ost-West-Richtung verlaufende Staatsstraße St 2335 an den Geltungsbereich an sowie direkt südlich die bestehende, ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse der Deutschen Bahn AG mit bis zu sechs Gleisen. Jeweils nördlich und südlich davon befindet sich die freie Feldflur. Im südlichen Verlauf kommt in etwa einem Kilometer der Manchinger Militärflugplatz WTD 61 / Airbus / IMA zum Liegen.

Nordöstlich liegt in direkter Nähe das Gewerbe – und Industriegebiet „Am Bahnhof“ in dessen Bereich im Flächennutzungsplan zwei Splittersiedlungen („Rottmannshart“ und „Reiterhof“) als bestehende Mischgebiete ausgewiesen sind.

Westlich ist im bestehenden Flächennutzungsplan eine Fläche mit „besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild“ dargestellt. Darin verläuft der Dürre Au Graben, der als Vorfluter genutzt wird und in die etwa 400 Meter nördlich liegende Paar abfließt. Der Vorfluter dient derzeit der Oberflächenentwässerung der versiegelten Fläche des Plangebietes.

Direkt östlich schließt an das Plangebiet die westliche Hälfte des ehemaligen Manchinger Bahnhofs an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,54 ha. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt an der weitesten Stelle im Westen 105 m und die Ost-West-Ausdehnung im Bereich der mit einer Linksabbiegespur anzupassenden St 2335 insgesamt 300 m.

4.2 Beschaffenheit des Grundstücks:

Das Grundstück ist aufgrund der Vornutzung als „Rollende Landstraße“ mit Verladestation (= LKW-Verladung auf Bahn) großflächig versiegelt (Fahrgassen in Asphalt, Stellplätze mit Verbundpflaster). Vereinzelt befinden sich innerhalb des Grundstücks sowie am Nordrand entlang der Staatsstraße St 2335 verinselte Grünflächen, die im Zuge der grünordnerischen Gestaltung des Geländes der Rollenden Landstraße nach 1993 mit Einzelbäumen (Linden, Spitzahorn, Stieleichen) bepflanzt wurden. Im Westen befinden sich zwei weitere kleine, mit Einzelbäumen bepflanzte bzw. mit Gehölzen bewachsene Grünflächen.

Das Gelände befindet sich größtenteils auf einer Höhe zwischen 363 m und 364 m ü NN. Nördlich entlang der Staatsstraße bösch das Gelände leicht an die Straßenkante ab. Neben der asphaltierten Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes bösch die sich anschließende Grünfläche in Richtung Westen relativ stark ab. In der Gesamtheit fällt das Gelände jedoch ganz leicht nach Osten hin ab.

Neben den Sinkkästen zur Regenwassereinleitung in das unterirdische Kanalsystem befinden sich weitere Kanaldeckel mit Zugängen zum Revisionsschacht innerhalb des Plangebietes. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Pumpenhaus des Marktes Manching sowie die Lichtmasten der ursprünglichen Beleuchtung des LKW-Stellplatzes der Rollenden Landstraße.

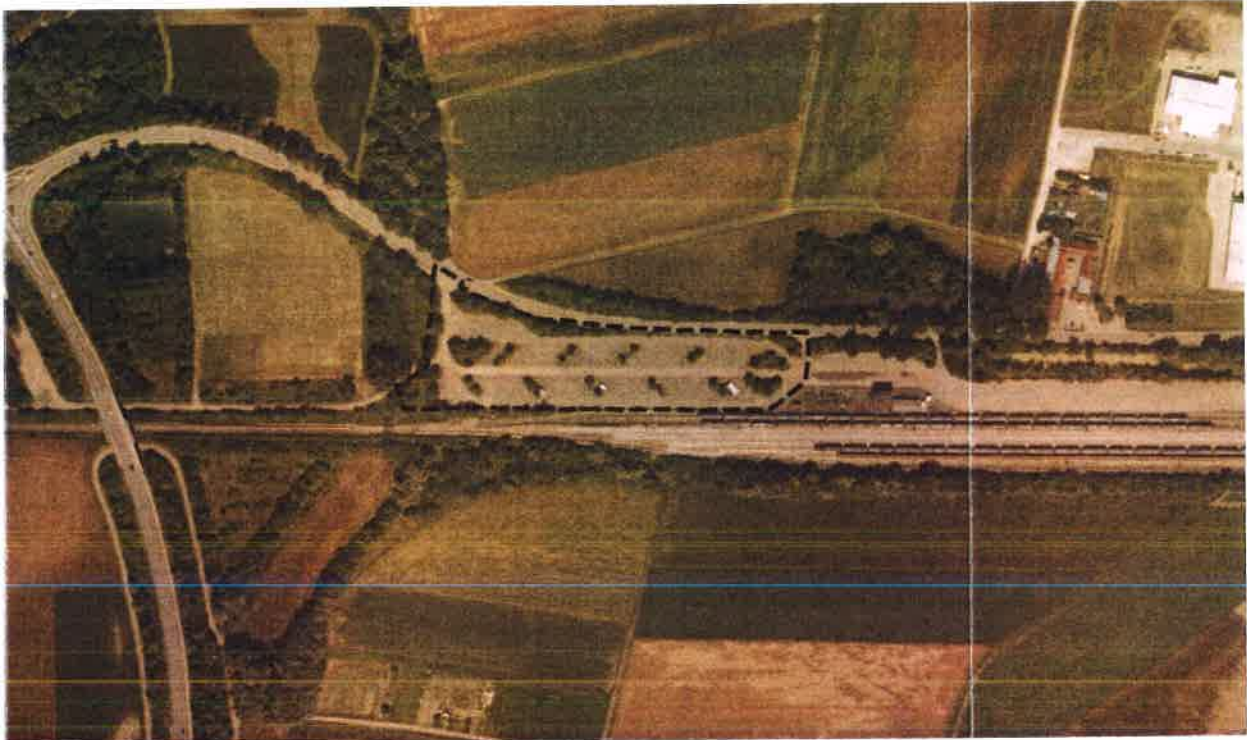


Abbildung 1 Lageplan des Geltungsbereiches

4.3 Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG sowie die Staatstraße St 2335, die unweit im Westen nach Süden abknickt und über die Gleise führt. Des Weiteren wird die Landschaft von der Feldflur und dem Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“ geprägt. Die Flächen des Bahnhofs sowie des Gewerbe- und Industriegebietes sind teilweise mit Gehölzen eingefasst, die den direkten Blick abhalten.



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet von Westsüdwest

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die von Bauleitplanung betroffenen Flächen wurden zum größten Teil vom Vorhabenträger von der Deutschen Bahn AG erworben. Die erworbenen Flächen wurden mit Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg vom 29.08.2014 (VMS-Nr. 3315089) von der Widmung für Eisenbahnbetriebszwecke freigestellt.

Die Fläche 1520/1 bleibt im Besitz des Marktes Manching. Sie wird als Verkehrsfläche genutzt und bleibt in der derzeitigen Form bestehen. Die Flächen der Flurnummern 1514/55 und /58 verbleiben im Grundbesitz der Deutschen Bahn AG und unterliegen weiterhin einer Widmung als Flächen für Bahnanlagen.

Für die vom Vorhabenträger erworbene Fläche der Flurnummer 1514/56 wurde ein Freistellungsverfahren durchgeführt und mit Freistellungsbescheid (VMS-Nr. 3366246) des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg vom 13.09.2017 positiv beschieden. Die Fläche unterliegt demnach keiner Widmung mehr für Eisenbahnbetriebszwecke, so dass die Planungshoheit wieder vollständig auf die kommunale Bauleitplanung übergegangen ist.

Die Fläche der Flurnummer 1514/52 befindet sich nicht mehr im Besitz der Deutschen Bahn AG, ist aber weiterhin als Fläche für Bahnanlagen gewidmet. Die Flächen der Flurnummer 1514/55, /58, /52 werden aufgrund der bahnrechtlichen Widmung nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen; zur Erschließungssicherung jedoch in den Geltungsbereich des beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen. Zur Nutzung der Flächen wird jeweils ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zwingend erforderlich.

6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

6.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Der Anlass ergibt sich aus dem Ziel des Vorhabenträgers eine gewerbliche Niederlassung in Form eines Verkauf- und Servicecenters der Marke Volkswagen zu errichten. Dabei ist der Geschäftsführende Betrieb (Auto Bierschneider GmbH) an die geforderten Konzepte und Anforderungen des Hauptkonzerns (Volkswagen Deutschland) gebunden. Der Standort bietet sich an, da er entsprechend den Vorgaben des Konzerns gestaltet werden kann.

Aus stadtplanerischer Perspektive bietet der Standort zur gewerblichen Nutzung in mehreren Hinsichten Potenzial:

- Aufgrund der Vornutzung als Bahnhof ist die Fläche des Geltungsbereiches bereits versiegelt. Durch die Folgenutzung als Autohaus mit Verkaufs-, Service und Ausstellungsflächen werden der Natur keine weiteren Flächen an anderer Stelle (Konversionsfläche vor „Grüne Wiese“) entnommen. Die Umwelt wird anlagebedingt nicht weiter belastet.
- Durch die Vornutzung sind die wesentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen schon vorhanden. Das bestehende Leitungssystem kann in seiner Form weitergenutzt werden, wobei die Kanaltrasse und ein Teil der vorhandenen Leitungen verlegt werden müssen.
- Mit dem Standort direkt angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“ sowie mit der Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes östlich des Vorhabengebietes auf den restlichen Flächen des Manchinger Bahnhofs lassen sich eine weitere Zersiedelung vermeiden und ggf. Synergieeffekte nutzen.
- Der Standort ist mit der Staatsstraße St 2335 und in direkter Nähe der Autobahn BAB 9 verkehrstechnisch gut angebunden und ohne Ortsdurchfahrt direkt zu erreichen.
- Regional-, und kommunalwirtschaftlich birgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Markt Manching das Potenzial den Wirtschaftsstandort zu stärken und die hohe Pendlerquote in Richtung München zu minimieren.

Für eine sinnvolle Erschließung und Errichtung der Gebäude mit entsprechender Beachtung der Belange des Umweltschutzes wird zur Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes wird im parallel stattfindenden Bauleitplanverfahren zur 14. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO dargestellt (aufgeteilt in zwei BA). Dabei ist entsprechend dem Ziel Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 21.02.2018 die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen. Es sind nutzungsbedingt nur Kfz-bezogene Artikel zum Verkauf zulässig wobei der Verkauf von Kleinartikeln eine untergeordnete Nutzung darstellt und im Durchführungsvertrag geregelt wird.

Alle vorgesehenen Nutzungen der Wirtschaftsstelle sollen in eine bauliche Anlage integriert werden. Die vorgesehenen Nutzungen sind:

- Ausstellung/Verkauf
- Beratung und Service
- Teiledienst (Ausgabe; Beschaffung und Lagerung von Ersatzteilen und Zubehör)
- Werkstatt/Reparatur
- Waschanlage
- Spenglerei
- Büroräume
- Aufenthaltsräume/Küche
- Technik/Sanitarräume
- Betriebswohnung (nur in BA 2 zulässig)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Die Arten der gewerblichen Nutzung des Autohauses entsprechen als nicht erheblich belästigendes Gewerbe den zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO. Eine Betriebswohnung ist nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig. Die Betriebswohnung dient der Unterbringung von Personal zur Liegenschaftsverwaltung und der technischen Instandhaltung. Darüber hinaus dient die Wohnung in einer fast ausschließlich monofunktional gewerblich genutzten Umgebung der Sicherheit und natürlichen Kontrolle, da aus Gründen des Objektschutzes ein betriebliches Erfordernis (sehr viele hochwertige Fahrzeuge in ungezäumtem Ausstellungsareal) einer Wohnmöglichkeit gegeben ist. Freistehende Betriebsleiterwohngebäude sind nicht zulässig.

Das Gebäude ist aufgrund der Größe (3.432 m² Grundfläche) und der Nutzung ein Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO. Die gültigen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

Die Restfläche des Vorhabengebietes wird zum größten Teil als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen dienen einerseits der Präsentation von zum Verkauf stehenden Kraftfahrzeugen, andererseits als Parkflächen für Kunden und Mitarbeiter. Die privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig aus versickerungsfähigem Material zu gestalten.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verbleibt als Zufahrt zum Plangebiet und in Anbindung an die St 2335 und einen öffentlichen Geh- und Radweg ein Flurstück (Fl. Nr. 1520/1) im Besitz der öffentlichen Hand und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die drei Flurstücke (Fl. Nr. 1514/58, 1514/55, 1514/52) südlich und östlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches unterliegen einer Widmung als Verkehrsfläche für Bahnanlagen und werden dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Erschließungssicherung zugeordnet und mit geplant. Diese Flächen werden jeweils mit einem Geh- Fahrrecht zugunsten der Auto Bierschneider GmbH (Fl. Nr. 1514/58, 1514/55) bzw. der Deutschen Bahn AG (Fl. Nr. 1514/52) belastet.

Vereinzelt und vor allem im nördlichen Randbereich entlang der angrenzenden Staatsstraße St 2335 werden Grünflächen festgesetzt, die mit Gehölzen (Einzelbäumen) bepflanzt werden müssen. Im westlichen Bereich bleibt eine bestehende Gehölzfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erhalten.

Eine bauliche Anlage (Pumpenhaus des Marktes Manching) ist auf dem Gelände vorhanden und wird im Bestand als Abwasser- und Zuwasserpumpe zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Bahnhof“ weitergenutzt. Zur Wasserver- und -entsorgung kann an das System aufgeschlossen werden. Das Pumpenhaus bleibt im Bestand erhalten und wird mit Realisierung des Bauabschnittes 2 in das zulässige Gebäude integriert.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der Grundfläche des Gebäudes mit 3.432 m² und ist im Durchführungsvertrag geregelt. Entsprechend den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Durchführungsvertrags wird die überbaubare Fläche mit einer Baugrenze definiert. Die überbaubare Fläche wird in zwei Bauabschnitte unterteilt, die zeitlich versetzt bebaut wird. Bauabschnitt 2 ist nur optional auszuführen.

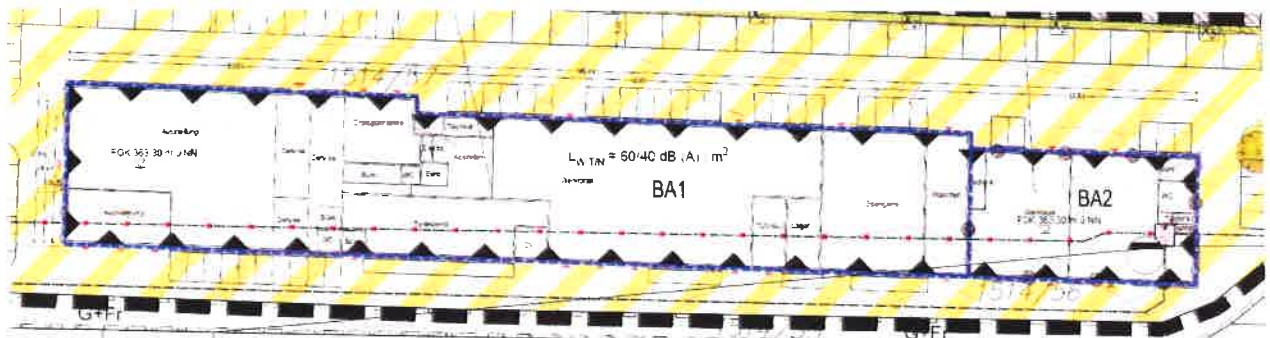


Abbildung 3: Bauabschnitt 1, westlicher Gebäudeteil, Bauabschnitt 2 östlicher Gebäudeteil

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und Verbindung mit § 17 Abs. 2 für Gewerbegebiete auf 0,9 festgesetzt. Bei der Festsetzung der GRZ von 0,9 ist die insgesamt überbaute Fläche des Vorhabengrundstückes zu Grunde gelegt (Gebäudefläche + befestigte Verkehrs- und Ausstellungsflächen des Kfz-Betriebes). Diese Überschreitung wird geltend gemacht, da die Fläche im Bestand bereits weitestgehend vollversiegelt ist, die Verkehrs- und Ausstellungsflächen künftig insgesamt mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt werden und somit keine vollständige Versiegelung im Sinne der GRZ stattfindet. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt können weitestgehend minimiert werden. Laut Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 01.12.2017 „kann das Entsiegeln der vollversiegelten Fläche und die Anlage von versickerungsfähigem Belag als Ausgleich angesehen werden.“ Die GRZ-Überschreitung kann daher auch aus naturschutzfachlicher Sicht begründet werden.

Das Gebäude darf dreistöckig ausgebaut werden; im Bereich des Teilelagers ist aufgrund des hohen Platzbedarfes nach Konzernvorgaben auch ein zweites Obergeschoss zulässig. Dabei darf die Wandhöhe gemessen von der festgesetzten Fußbodenoberkante (363,30 m ü NN) bis Schnittkante Wand / Dachhaut für die beiden Bauabschnitte nicht mehr als 9,00 Meter betragen.

Die Restflächen des zu bebauenden Grundstücks sind zum größten Teil als private Verkehrsflächen festgesetzt. Vor allem im Bereich der westlichen Zufahrt zum Gebäude sowie entlang der Staatsstraße werden insgesamt ca. 65 Stellplätze zur Ausstellung und Präsentation der zu verkaufenden Kraftfahrzeuge errichtet. Laut Stellplatzsatzung des Marktes Manching mit Beschluss vom 05.03.2015 sind für das Vorhaben 126 Stellplätze (6 Stellplätze je Kraftfahrzeugwerkstätte) für Personal und Kunden nachzuweisen. Die Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der restliche Teil der festgesetzten privaten Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung.

An festgesetzten Stellen sollen Anlagen zu Werbezwecken errichtet werden.

| | |
|-------------------|--|
| 1 zentraler Pylon | 12 m Höhe, 24 m ² Werbefläche am oberen Ende (3 dreiseitig ausgerichtete Werbeflächen zu jeweils 8 m ²) |
| 3 Pylonen, | 2,45 m Höhe x 0,90 m Breite, |
| 1 Pylon, | 8,50 m Höhe x 2,00 m Breite, |
| 4 Fahnenmaste | 6,50 m Höhe |

6.4 Bauliche Ordnung

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen im Kern dem geltenden Recht durch das Baugesetzbuch oder der Landesbauordnung.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Gewerbliche Bauflächen wurde gem. § 17 Abs. 2 BauNVO und aufgrund der reinen Flächenkonversion im zulässigen Rahmen überschritten.

Die meisten Werbeanlagen (Pylonen; Fahnen, Hinweisschilder) sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g) BayBO verfahrensfrei. Der zentrale Pylon bedarf einer Baugenehmigung die im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden soll.

6.5 Gestaltung der Baukörper

Der Vorhabenträger ist bei der Gestaltung der baulichen Anlage an die Vorgaben des Konzerns zur Identitätsbildung und Entwicklung mit der Marke gebunden. Um das Erscheinungsbild für die Verkaufs- und Servicestandorte der Marke Volkswagen Service Deutschland zu erlangen sind Material und Form vorgegeben.

Als Material zur Fassadengestaltung ist vorgesehen:

- Glas
- Beton
- Blech
- Kunststoff

Als Dachkonstruktion ist ein Flachdach auf verschiedenen Höhen vorgesehen, wobei folgende Materialien vorgesehen sind:

- Foliendach

Vorgesehene Farbtöne:

- Weiß
- Grau
- Pastelltöne

Die konkrete Gestaltung des Baukörpers wurde vom Architekturbüro Schardt in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger nach den Vorgaben von Volkswagen Service Deutschland erarbeitet und ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

6.6 Grünplanung

6.6.1 Forstwirtschaft

Teilbereiche innerhalb des Plangebiets sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Im Bestand wird der größte Teil der Fläche als versiegelte Parkplatzfläche genutzt. In den Randbereichen und auf kleinflächigen Grüninseln sind Einzelbäume vorhanden. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche in eine Gewerbegebietsfläche und Grünfläche umgewidmet. Waldflächen sind keine vorhanden.

6.6.2 Natur und Landschaft

Aufgrund der Vornutzung als Parkplatzfläche und der Größe des Vorhabengebietes kommt es nur zu geringen Veränderungen des Landschaftsbildes. Das Gebäude wird in seiner Form zu sehen sein. Durch die sich um und im Plangebiet befindlichen Gehölze, wird die direkte Blickbeziehung jedoch eingedämmt. In der Gesamtheit fügt sich das Autohaus in die Umgebung des schon bestehenden Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ ein.

Der geplante zentrale Pylon ist mit 12 Meter Höhe geplant. Mit der 3-seitigen Werbefläche von jeweils 8 m² (Gesamtfläche = 24 m²) wirkt er deutlich auf die Landschaft ein. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g) BayBO ist eine Genehmigung zum Bau einzuholen. Die erforderliche Ersatzzahlung nach §§ 18 und 19 BayKompV zur Kompensierung der Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

6.6.3 Öffentliche Grünflächen

Im Westen des Plangebiets ist auf der Flurnummer 1520/1 (Teilfläche) eine bis zu sieben Metern Breite, öffentliche Grünfläche mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) zu erhalten. Die straßenbegleitenden öffentlich gewidmeten Grünflächen entlang der St 2335 werden mit der Herstellung der Vorhabenerschließung (Linksabbiegespur, Radweganpassung) angepasst.

6.6.4 Private Grünflächen

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich auf Flurnummer 1514/60 und 1514/63 eine private Grünfläche im Besitz des Vorhabenträgers. Die Grünfläche wird mit einem Sitz und Aufenthaltsbereich für Kunden teilflächig gestaltet werden. Auf ihr sind innerhalb des Plangebiets im Bestand drei Einzelbäume (Linde, Spitzahorn, Eiche) vorhanden. Die Bäume sind zu erhalten.

Im nördlichen Randbereich entlang der Staatsstraße St 2335 sind Einzelbäume auf dem Grünstreifen zu pflanzen. (Vorhandene Bäume entlang der Straße: 4 Linden, 1 Pappel) sind nach Möglichkeit zu erhalten oder entsprechend der festgesetzten Pflanzliste zu ersetzen. Sträucher sollen zur besseren Sichtbarkeit der ausgestellten Fahrzeuge entlang der Straße nicht gepflanzt werden.

Weitere private Grünflächen sind aufgrund der Lage entlang der Schienenverkehrsstrasse und aufgrund des Wirtschaftsbetriebs als Verkaufs- und Servicestandort für Kraftfahrzeuge mit

raumeinnehmenden Park- und Ausstellungsflächen in Verbindung mit der geringen Größe des Plangebietes nicht zu realisieren.

Im Zuge des Vorhabens werden dem Plangebiet Grünflächen entnommen und neue errichtet. Die Grünflächen auf der Baufläche des Vorhabens nehmen im Bestand eine Fläche von 2.226 m² ein. Die Grünfläche wird sich nach Fertigstellung des Vorhabens verringern, so dass eine entsprechende Kompensation erforderlich wird (vgl. Umweltbericht).

Die bestehenden Grünflächen der Vorhabengrundstücke haben im Bestand in ihrer verinselten Lage und innerhalb der versiegelten Parkfläche und entlang der Staatsstraße St 2335 jedoch keinen bis maximal einen geringen Wert.

Die sich verändernde Grundflächenzahl verändert sich nur marginal und liegt nach der Berechnung ausgehend vom Bestand schon über der maximalen Zulässigkeit für Gewerbeflächen von 0,8 (nach § 17 Abs. 1).

Da die südlich des Vorhabens angrenzende Fläche den Bahnbetriebszwecken gewidmet bleibt und auf dem Vorhabengrundstück eine Umfahrung des Gebäudes gewährleistet sein muss (betriebliche Anforderung, Feuerwehr), ist eine Randeingrünung nach Süden hin nicht realisierbar. Die Einbindung nach Süden ist jedoch über die südlich der Gleisanlagen vorhandenen Gehölzbestände entlang der Bahnlinie gegeben.

Da das Umfeld des Vorhabenstandortes nach Norden und Westen hin sowie südlich der Bahnanlagen auch nach Süden hin intensiv eingegrünt ist entstehen mit dem Vorhaben keine nicht eingegrünten Ortsrandbereiche. Da die hochwertigen Fahrzeuge auf den Ausstellungsflächen bei Laubfall/Astbruch einer Verschmutzung/Beschädigung ausgeliefert sind wird auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Vorhabenstandortes verzichtet.

Die bindende grünordnerische Planung wird im integrierten Grünordnungsplan geregelt.



Abbildung 4: Private Grünfläche im Südwesten des Plangebietes

6.6.5 Befestigung/Begrünung von Stellplätzen:

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze sowie die zu ihnen gehörenden Fahrgassen mit versickerungsfähigem Pflaster (z. B.: „Complex-Verbundpflaster“) auszubauen.

6.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Die Flächen des ehemaligen Bahnhofs werden durch die Flächennutzungsplanänderung und die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Dabei ist im vorliegenden Fall zu beachten, dass es sich bei der Flächenentwicklung um eine Konversionsfläche handelt. Bereits getätigte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind über die Ausgleichsflächen entsprechend der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Planfeststellung für den Bau der technischen Anlagen zur „Rollenden Landstraße“ der Deutschen Bahn AG bereits kompensiert. Als Ausgleichsflächen sind für die „Rollende Landstraße“ gemäß Bescheid der Bundesbahndirektion München vom 30.09.1993 planfestgestellt:

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

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

Da der westliche Teil der Gesamtanlage zur „Rollenden Landstraße“ vollflächig als LKW-Stellplatzfläche ausgebaut und genutzt wurde ist die Eingriffsregelung nach BNatSchG für diese Teilfläche bereits über die ursprüngliche Planfeststellung geregelt und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Wiedernutzung der Fläche nicht erneut anzuwenden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung.

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes wird es zu einer geringen Zunahme des Verkehrs auf der Staatsstraße 2335 und deren Anbindung kommen. Die Staatsstraße ist jedoch im Bestand ausreichend dimensioniert, so dass sie die Mehrbelastung tragen kann. Zur verkehrssicheren Anbindung wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt die Einmündung am westlichen Ende des Areals mit einer Linksabbiegerspur versehen und ein stumpfer Rechtsabbieger ergänzt. Die Verkehrsbeziehungen für Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr sind in der Verkehrsplanung ebenfalls berücksichtigt.

Eine erhebliche Lärmbelastung ist durch das zu errichtende Autohaus nicht zu erwarten. Eine Begrenzung des zulässigen immissionswirksamen Emissionsverhalten mit maximal zulässigem Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 58 dB(A) nachts (22:00 – 06:00

Uhr) ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung für das Vorhaben (GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 11.09.2018) festgesetzt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Gleisen der Bahn sind Maßnahmen für den Immissionsschutz zu treffen. Mit dem Genehmigungsantrag ist für die Betriebswohnung der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr findet ausschließlich über die Staatsstraße St 2335 statt. Sie führt in westlicher Richtung einerseits mit Anbindung an die Bundesstraße 16 als Zubringer der Bundesautobahn 9 („Manching“ Autobahnanschluss 63), andererseits in direkter Nähe des Plangebiets auf die Kreisstraße PAF34 in Richtung Ingolstadt ebenfalls mit Anschluss an die Bundesautobahn 9 („Ingolstadt Süd“ Anschluss 62). In Richtung Osten vollzieht sie eine Biegung nach Norden und führt in Richtung Großmehring mit vorherigem Anschluss an die Kreisstraße EI40.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt wurde für den Vorhabenstandort festgelegt:

- Anbindung des Vorhabens an die Staatsstraße 2335 im Westen des Vorhabenstandortes über die bestehende Zufahrt auf Flurnummer 1520/1 (auch landwirtschaftlicher Verkehr); dazu Errichtung einer Linksabbiegerspur in der Staatsstraße von Osten her.
- Von Westen her bestehende Fuß- und Radwegverbindung wird durch Einmündung in Vorhabenzufahrt auf Flurnummer 1520/1 aufrechterhalten und auf dem Gelände des Autohauses durch das Vorhabengebiet geleitet.
- Minimierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 18 m.
- Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone grundsätzlich nicht zulässig; Fahnen und Pylone erst jenseits der 18m-Zone
- Tiefbauten (z. B. Stellplätze für Kfz-Präsentation) sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen, müssen hinter der Schutzplanke jedoch einen Mindestabstand von 3,5 m zum Fahrbahnrand berücksichtigen.
- Die Schutzplanke entlang des südlichen Fahrbahnrandes der St 2335 ist zu erhalten; auf der Schutzplanke ist kein Sichtschutz mehr erforderlich.
- Die Baubeschränkungszone ist im Bebauungsplan dargestellt, hat jedoch keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

Zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabens wurde unter diesen Vorgaben in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt eine Verkehrsanlagenplanung erstellt (PETTER Ingenieure GmbH, Neumarkt i. d. Opf. vom 19.07.2021).

Der im Bestand vorhandene Blendschutz auf der Leitplanke entlang der Staatsstraße wird demnach abgebaut. Die Leitplanke bleibt jedoch an gleicher Stelle erhalten.



Abbildung 5: Bestehender Blendschutz auf der Leitplanke wird abgebaut

7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im Westen des Areals in Anbindung an die Staatsstraße St 2335 (vgl. Ziffer 7.1) sowie nach Osten über die Fläche des direkt anschließenden östlichen Teils der ehemaligen Rollenden Landstraße der Deutschen Bahn AG.

Der westliche Teilbereich der inneren Erschließung (Fl. Nr. 1520/1) bleibt eine öffentliche Verkehrsfläche, die nach Nordwesten (entlang der Staatsstraße 2335) sowie nach Südwesten (entlang der Bahnanlagen) an die Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Manching (siehe Ziffer 7.1) angebunden ist.

Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Grünfläche und private Verkehrsfläche festgesetzt. Neben den Park- und Ausstellungsflächen der privaten Verkehrsfläche soll die private Verkehrsfläche frei als Fahr- und Rangierfläche genutzt werden. Die Flächen der Flurnummer 1514/58, /55, /52 außerhalb des Plangebietes werden ebenfalls als private Verkehrsfläche mit der Funktion als Fahr- und Rangierfläche genutzt. Die Flächen sind im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt und werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Auto Bierschneider GmbH (Fl. Nr. 1514/58, /55) bzw. der Deutschen Bahn AG (1514/52) belastet.

Die Gebäudeerschließung ist durch Zugänge und Einfahrten auf der Nord-, Süd- und Ostseite gegeben.

7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet nur schwer zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle (Linie 16) befindet sich im Ortsteil von Manching – Lindach, von der man das Plangebiet im weiteren Verlauf nur zu Fuß (ca. 25 min) erreicht.

Über eine Erweiterung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ und des Vorhabengebietes sollte mit Erweiterung des Gewerbegebietes insgesamt nachgedacht werden.

7.4 Ruhender Verkehr

Im Markt Manching existiert eine Stellplatzsatzung (Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 05.03.2015).

Entsprechend der Satzung sind für die Nutzungsart „Kraftfahrzeugwerkstätten“ 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand nachzuweisen. Bei dem Vorhaben ist vorgesehen 21 Werkstattplätze in die bauliche Anlage zu integrieren (9 Plätze in Werkstatt 1, 4 Plätze in Werkstatt 2; nicht angerechnet: Reserveplatz, Standplatz Nutzfahrzeuge, 6 Plätze für Spenglerei und Karosseriearbeit, 2 Plätze in der Dialogannahme). Damit sind insgesamt 126 Stellplätze (6 Stellplätze je Werkstattplatz) für das Personal, Kunden, nachzuweisen. Die Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt.

Die Stellplatzsatzung kann beim Markt Manching eingesehen werden.

Neben den nachzuweisenden Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter sind circa 65 Stellplätze zu Präsentationszwecken geplant. Die Präsentationsfläche befindet sich vor allem im nördlichen Bereich entlang der Staatstraße und im nordwestlichen Bereich an der Zufahrt zum Plangebiet.

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z. B.: Complex-Verbundpflaster) zu errichten. Eine Versiegelung der Fläche ist nicht vorgesehen.

7.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Trink- und Abwasserleitungen, die in das bzw. aus dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ führen sind bereits vorhanden. Das Schmutzwasser wird in die westlich gelegene Kläranlage des Marktes Manching geleitet.

Die Druckwasserleitung sowie das dazugehörige Pumpenhaus liegen im Plangebiet. An die bestehende Druckwasserleitung mit zugehörigem Pumpenhaus im Plangebiet auf Fl. Nr. 1514/57 kann aufgeschlossen werden. Die vorhandenen Leitungen müssen im Zuge des Bauvorhabens verlegt werden, da sie sonst von der geplanten Baufläche des Gebäudes überbaut werden. Das Pumpenhaus selbst wird, da es im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, im Zuge der Vervollendung des Bauabschnittes 2 in das Gebäude integriert. Dazu wird ein separater Zugang für die Bediensteten des Marktes Manching hergestellt und das Pumpenhaus mit seinen technischen Anlagen entsprechend umgebaut.

7.6 Löschwasserversorgung

In direkter Nähe des Vorhabenstandortes befindet sich nördlich des Bahnhofgebäudes ein Löschwasserhydrant. Eine Leistungsmessung im Februar 2018 hat ergeben, dass über die Trinkwasserleitung daraus 56 m³ bei einem Mindestdruck von 1.5 bar zur Verfügung gestellt werden können. Zur Erreichung der erforderlichen Löschwasserleistung von 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden ist nach Mitteilung der Feuerwehr Manching somit ein weiterer Löschwasserbehälter mit mindestens 80 m³ für die Brandbekämpfung von 2 Stunden mit einer Storz A 110 Ansaugleitung und Steigrohrleitung zu montieren. Der externe Löschwasserbehälter wird vom Vorhabenträger in räumlicher Nähe zum vorhandenen Hydranten bereitgestellt. Die erforderliche Regelung, dass der Löschwasserbehälter außerhalb des Geltungsbereiches zu liegen kommt, erfolgt im Durchführungsvertrag.

7.7 Entwässerung

Das Oberflächenwasser wird derzeit über auf dem Vorhabengebiet verteilte Sinkkästen in ein vom Schmutzwasser getrenntes Regenwasserkanalsystem eingeführt, gebündelt und durch einen Stauraumkanal der Größe DN 500 verzögert in den östlich gelegenen Dürre Au Graben abgeleitet, der in die nördlich gelegene Paar abfließt.

Das mit dem neuen Vorhaben anfallende Oberflächenwasser ist über versickerungsfähige Bodenbeläge (z. B.: Complex-Verbundpflaster) großflächig zu versickern. Das anfallende

Dachflächenwasser ist über Rigolen unterhalb der privaten Verkehrsfläche zu versickern. Als zusätzliche Sicherheit wird nicht flächig versickertes Oberflächenabwasser durch ein Leitsystem ebenfalls in diese Rigolen eingeleitet. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde dazu ein Entwässerungskonzept erstellt (PETTER Ingenieure GmbH, Neumarkt i. d. Opf. vom 05.08.2021), in dem unter Berücksichtigung des mHGW (360,3 m ü NHN) auch die Bemessung der Rigolen entsprechend der kf-Werte aus dem Bodengutachten (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 09.09.2019) durchgeführt wurde.

Erläuterung zum Entwässerungskonzept (PETTER Ingenieure GmbH, Neumarkt i. d. Opf.):

Das Entwässerungskonzept für den gegenständlichen Vorhabenbereich und das Entwässerungskonzept für den östlich angrenzenden Bereich wird durch 2 Rohrrigolen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 realisiert. Hierbei werden alle Hof-, Straßen- und Dachflächen aus dem Geltungsbereich in die Rohrrigole West eingeleitet.

Die südlichen Hof-, Straßen und Dachflächen werden zum einen durch den westlichen 6m-Korridor geführt. Zum anderen unter dem Gebäude im Werkstadtbereich der westlichen Rohrrigole zugeführt. Die Rohrrigole West besitzt hierbei zwei Einleitungen. Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in die Rigole wird nach DWA A-138 und DWA-A153 eine Sedimentation als Vorbehandlung durchgeführt (Sedimentationsschacht).

Die Hof- und Straßenfläche aus dem östlich angrenzenden Bereich werden in dem bestehenden RW-Sammelkanal bis zum Beginn des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 gesammelt und dann im Geltungsbereich der östlichen Rohrrigole zugeführt. Auch hier erfolgt vor dem Einleiten in die Rigole eine Vorbehandlung durch Sedimentation. Der RW-Sammelkanal östlich des Geltungsbereiches bleibt somit erhalten. Der RW-Sammelkanal innerhalb des Geltungsbereiches BP Nr. 56 kann somit abgebrochen werden. Auch die beiden Flurstücke der Bahn bleiben unterirdisch weitestgehend unberührt.

7.8 Energieversorgung

Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches verlaufen die 110-kV Hochspannungskabel, Anschluss Manching 1+2, Ltg-Nr. J295/1+2 sowie ein Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH. Das Fernmeldekabel verläuft in gleicher Trasse über den Hochspannungskabeln. Die Lage der Kabel ist nachrichtlich im Erschließungsplan eingezeichnet. Bezüglich möglicher Pflanzmaßnahmen im Bereich der Leitungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

Die Energieversorgung erfolgt voraussichtlich über ein zu errichtendes Blockheizkraftwerk. Die Anlage zur Wärmegewinnung kann östlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche des ehemaligen Bahnhofes Manching errichtet werden. Alternativ ist eine Gasversorgung im benachbarten Gewerbegebiet am Bahnhof nutzbar.

Unmittelbar südlich der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1596 der Gemarkung Manching verläuft die Gastransportleitung Münchsmünster-Ingolstadt (MI03) DN400/PN67.5 mit 2 Begleitkabeln der bayernets GmbH München. Der Schutzstreifen der Leitung ist 8 m breit (je 4 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

7.9 Telekommunikation

Im Geltungsbereiches liegen mittels Gestattungsvertrag gesicherte Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der Kabel ist nachrichtlich im Erschließungsplan eingezeichnet. Bezüglich möglicher Pflanzmaßnahmen im Bereich der Telekommunikationslinien wird auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 6 verwiesen.

7.10 Abfallwirtschaft

Der über den Hausmüll hinaus gewerblich anfallende Müll ist vom Vorhabenträger privat zu entsorgen. Die anfallenden Restmüllmengen werden vom Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP) von der öffentlichen Straße her aufgenommen. Die Abstellfläche ist im Vorhabenplan an der Zufahrt zur St 2335 dargestellt.

8. Immissionsschutz

Durch die GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 11.09.2018 wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56, „Am Bahnhof II“ erstellt. Der für die schützenswerte Nachbarschaft erforderliche Immissionsschutz bezüglich des möglicherweise entstehenden Lärms ist demnach durch die Festsetzung von maximalen Schalleistungspegeln von 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts im Bebauungsplan gewährleistet. Zusätzlich ergeben sich in einem Richtungssektor nach Westen Zusatzkontingente von 7 dB(A) nachts.

Bei der Errichtung einer Wohnung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen gewahrt sind und die Schutzwürdigkeit der Betriebswohnung zu keinen Einschränkungen der gewerblichen oder anderen (zukünftigen) zulässigen Nutzungen führt. Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 erfolgt im Rahmen des Bauantrages. Freistehende Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

Zu den von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen einschließlich der notwendigen Maßnahmen ist zum Bauantrag ein Gutachten von einer §29b BImSchG-Messstelle vorzulegen.

Dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Ingolstadt sind folgende Aussagen zur Immissionsbelastung zu entnehmen:

- Konfliktkarte Luft und Klima:
 - mögliche Beeinträchtigung von Luft und Klima durch zeitweilig höhere Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten
- Konfliktkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben:
 - Lärmbelastung hoch
- Zielkarte naturbezogene Erholung:
 - Gebiet, in dem eine ruhige, naturbezogene Erholung durch Verkehr oder Fluglärm beeinträchtigt ist

9. Altlasten

Eine Untergrunduntersuchung wurde im Auftrag der Deutschen Bahn AG bezüglich Altlasten für den gesamten Bereich des Bahnhofs durchgeführt. Eine erste Bodenuntersuchung wurde im Jahr 1993 vom Institut für Umweltschutz, Wasser, Altlasten, und Geotechnik GmbH (IFUWA) durchgeführt. In der Untersuchung wurde ein mit Schlacken und PAKs kontaminierter Boden festgestellt.

Schwach kontaminierter Boden wurde im Zuge der Errichtung der rollenden Landstraße abgetragen und entsorgt. Stark kontaminierter Boden wurde durch ein Verfahren immobilisiert aufgetrennt. Die Schlacke und PAKs wurden entsorgt. Der „saubere“ Boden wurde daraufhin

wieder genutzt und verlegt. Voraussetzung war, den Boden maximal 2 Meter über dem anstehenden Grundwasser einzulegen und ihn anschließend zu versiegeln.

Eine zweite historische Erkundung des Gebiets wurde im Jahr 1997 ebenfalls vom IFUWA durchgeführt. Dabei wurden weitere Schlacke-/Bauschuttalagerungen vorgefunden. Diese wurde im Vollzug der Bauarbeiten ausgekoffert, durch Zementzugabe immobilisiert, verdichtet und im Bereich der LKW –Wartezone zur Verladerampe als Tragschicht eingebaut.

Eine weitere Bodenuntersuchung wurde mittels Sondierbohrungen vom Institut für Umwelttechnik GmbH (iutec) im Jahr 2000 durchgeführt. Laut Bodenuntersuchung der iutec wurden keine Altlastenverdachtsflächen festgestellt.

Eine zwischenzeitliche Nutzung mit potenziell den Grund verunreinigenden Bodeneinträgen kann ausgeschlossen werden.

In einer für die Verkehrs-, Entwässerungs- und Gebäudeplanung des Vorhabens erstellten Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 09.09.2019 wurden im August 2019 neun Rammkernsondierungen und drei schwere Rammsondierungen abgeteuft. In den Laboruntersuchungen von drei exemplarischen Mischproben wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt, so dass für die angetroffenen Böden eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 erfolgte.

Weitere Untersuchungen bezüglich einer Kampfmittelerfassung wurden im Vorhabengebiet nicht durchgeführt, da sich auf Grundlage der Historischen Erkundung keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung ergaben.

10. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

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

Im Umgriff vorkommende Bodendenkmäler sind:

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

D-1-7235-0450 Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung.

D-1-7235-0123 Oppidum der späten Latènezeit

D-1-7235-0348 Siedlung und Herrenhof der späten Hallstatt- und frühen Latènezeit

D-1-7235-0428 Viereckschanze der jüngeren Latènezeit

D-1-7235-0429 Straße der römischen Kaiserzeit.

D-1-7235-0431 Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung

D-1-7235-0414 Bestattungsort vorgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Hallstattzeit und römische Villa rustica

Aufgrund der schon baulich genutzten Fläche ist mit weiterem Auffinden von Bodendenkmälern nicht zu rechnen. Sollten wider Erwarten bei Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese gemäß Art. 8 DSchG der zuständigen Behörde zu melden

11. Planungsbindungen

11.1 Regionalplanerische Aspekte

Manching ist laut Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) ein Unterzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes von Ingolstadt. Nach Südosten, ausgehend von Ingolstadt, liegt Manching auf der als bedeutsam eingestuften Entwicklungsachse in Richtung Landshut. Für Unterzentren ist anzustreben, dass insbesondere die Funktion der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllt wird (REP 10 AIV 5G)

Für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorhabens formuliert der Regionalplan in den fachlichen Festlegungen für die gewerbliche Wirtschaft, den Arbeitsmarkt und den Tourismus folgende Ziele und Grundsätze:

BIV Wirtschaft

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

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

BV Verkehr und Nachrichtenwesen

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

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

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

Auf den regionalplanerischen Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ (Karte 2 Stand 2012) sowie „Landschaft und Erholung“ (Karte 3 Stand 2007) des Regionalplans Ingolstadt ist bereits eine Gewerbegebietsfläche vorgesehen.

11.2 Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan auf den Flächen des Vorhabengebietes verschiedene Bodennutzungen dargestellt.

Eine südlich gelegene Fläche wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Im östlich gelegenen Teilbereich des Vorhabengebietes werden derzeit Waldflächen dargestellt. Südlich davon zwischen Waldfläche und Fläche für Bahnanlage verläuft eine schmale Teilfläche der

Landwirtschaftsfläche, die den gesamten westlichen Teilbereich einnimmt. Kleinfächig im Südwesten des Geltungsbereiches ist hin zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaft eine weitere Waldfläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

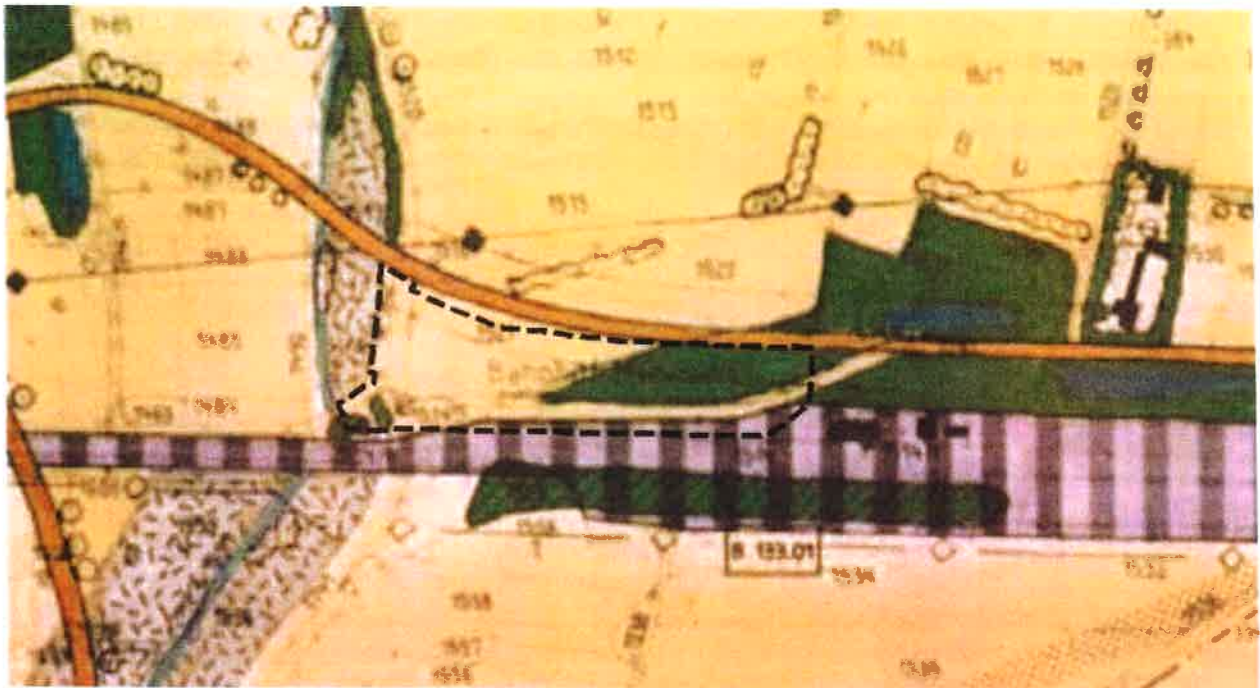


Abbildung 6: Derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, der über den hier vorliegenden Geltungsbereich hinaus für das gesamte Gebiet des ehemaligen Bahnhofs Manching geändert wird, werden die dargestellten Flächen fast vollständig in Flächen für ein Gewerbegebiet umgewidmet und damit das Vorhaben auch im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung zulässig. Die den Bahnanlagen weiterhin gewidmeten Flächen werden im entsprechend als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Kleinfächig werden Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt.

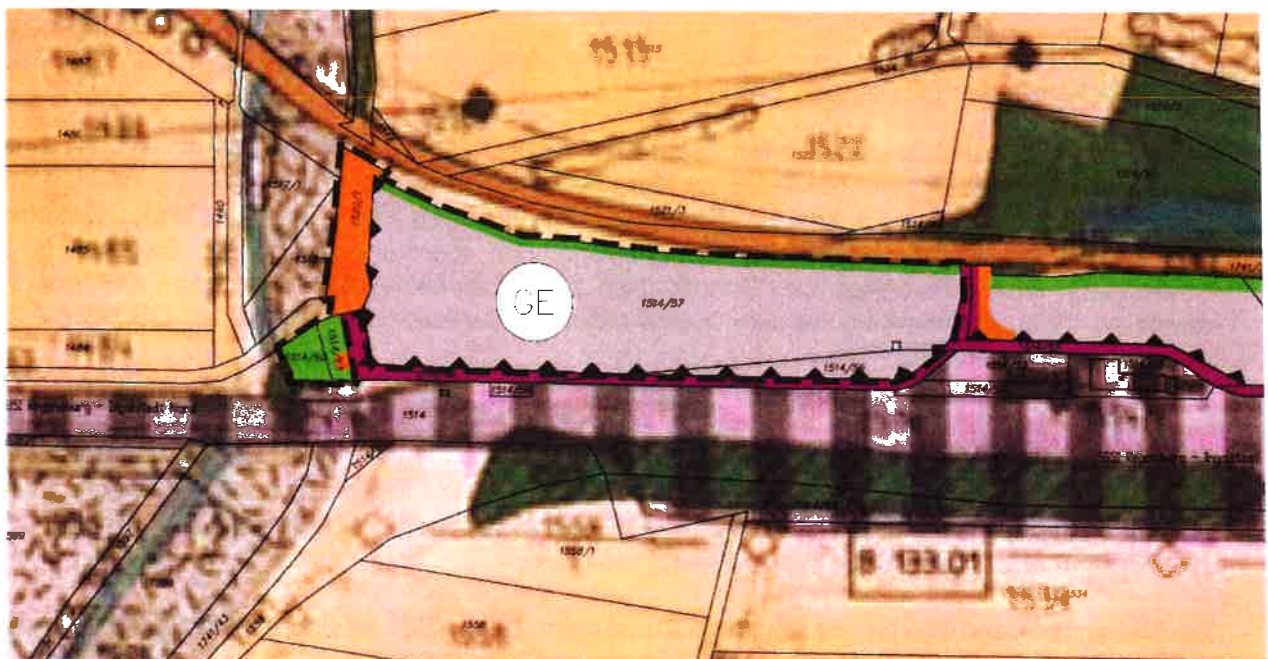


Abbildung 7: Flächennutzungsplan zur 14. Änderung, festgestellt mit Beschluss vom 08.06.2021

11.3 Planfeststellung „Rollende Landstraße“

Am 30.09.1993 wurde der Plan zum Bau der Rollenden Landstraße auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Manching von der Deutschen Bundesbahndirektion nach §74 VwVfG festgestellt. In diesem wurden (inklusive der Planänderung mit Beschluss vom 23.11.2004) die geplanten Veränderungen beschrieben, die mit dem Bau umgesetzt wurden und so für den heutigen Bestand verantwortlich zeigen.

Mit der Planfeststellung sind sämtliche raumbedeutsamen Grundsätze geregelt und alle bedeutenden privaten und öffentlichen Belange der betroffenen Personen untereinander gerecht abgewogen.

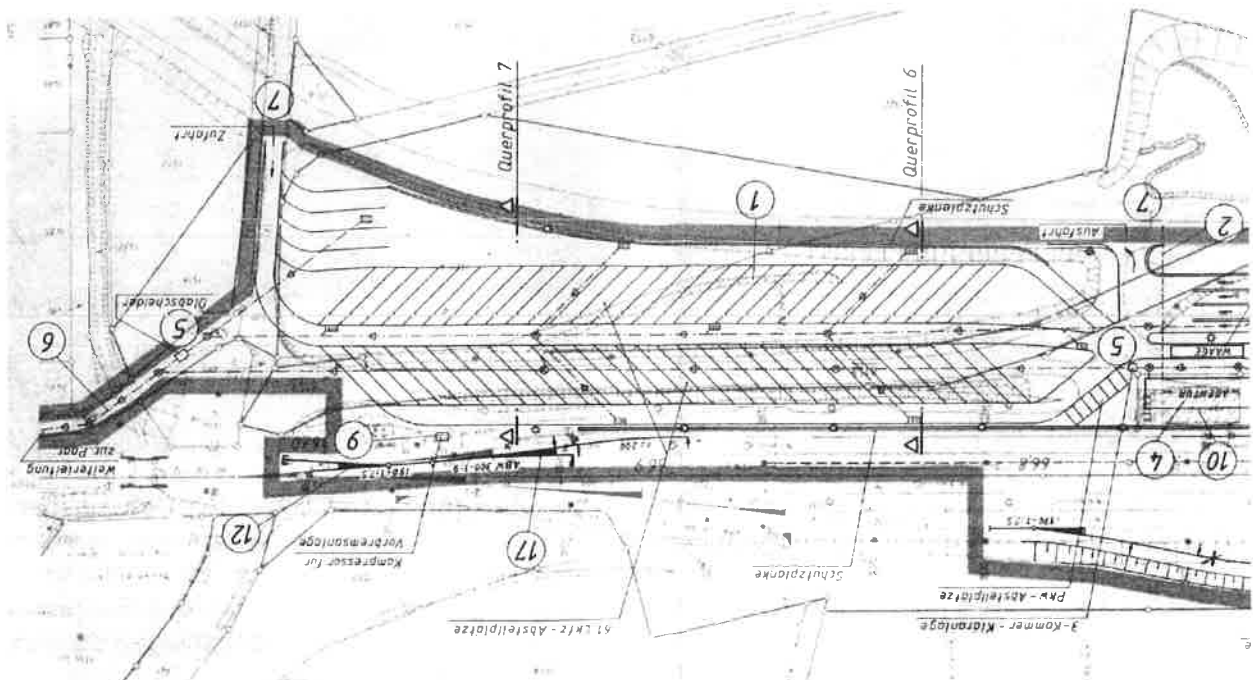


Abbildung 8: Planzeichnung des Planfeststellungsbeschlusses für das Plangebiet

11.4 Belange der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der direkt angrenzenden Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg und gewerblicher Rangierverkehr im Bereich des Bahnhofes Manching) sind die Belange der Deutschen Bahn AG (Gewährung der Zugänglichkeit, Beachtung vorhandener Leitungsanlagen, Berücksichtigung der Bahnanlagen beim Baubetrieb und Kraneinsatz; Überschwenken der Bahnflächen bzw. Bahnbetriebsanlagen etc.) besonders zu beachten. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG ist frühzeitig zu beantragen.

Das Areal der Gleisanlagen wird durch eine Zaunanlage vom Vorhaben abgegrenzt. Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen für Rettungskräfte und das Instandhaltungspersonal bleibt über die Grundstücke 1514/52, 1514/55 und 1514/58, die weiterhin für Eisenbahnbetriebszwecke gewidmet sind (mit Geh- und Fahrrecht für den Vorhabenträger), erhalten. Die Zaunanlage erhält zwei Wartungstüren als Zugang zum Gleisbereich.

Die Deutsche Bahn AG hat mit Stellungnahme vom 15.10.2021 im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise zum Bahnbetrieb vorgebracht:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebs-

geländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Der Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht ohne Vorlage eines geprüften statischen Nachweises abge- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Der Stützbereich verläuft im Allgemeinen 1:1,5 geneigt; er beginnt am Schotterfußpunkt (im ungünstigsten Fall 3,40 m von der Gleisachse). Der Schotterfußpunkt ist gemäß Ril 800.0130 – Anhang 2, in Abhängigkeit der Örtlichkeit, durch den Fachdienst zu ermitteln.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten grundsätzlich nicht zugestimmt wird. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der Richtlinien 800.0130 „Streckenquerschnitte auf Erdkörper“ und 836.xxxx „Erdbauwerke planen ...“ zulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten. Insbesondere verweisen wir im Bereich von Ingenieurbauwerken (Brücken usw.) auf die Richtlinie 804.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die entsprechenden Merkblätter und Regelwerke - insbesondere ATV-DVWK-M 153, DWA-A 138 und die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) - sind zu beachten und umzusetzen.

Der Zugang der Bahnanlagen muss für Rettungskräfte und das Instandhaltungspersonal der Deutschen Bahn jederzeit gewährleistet sein. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen, insbesondere während der Bauarbeiten, in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn (3,30 m lichter Raum von Gleisachse) ist auf Dauer sicher auszuschließen. Sollte das Freihalten des geforderten Raumes nicht gewährleistet werden können, so ist für den Zeitraum der Bauarbeiten, Inspektion und/oder Instandhaltungsmaßnahmen das Gleis für den Zugverkehr zu sperren. Die Sperrung der Gleise mittels einer baubetrieblichen Anmeldung und einer Betriebs- und Bauanweisung (Betra) ist rechtzeitig vor Baubeginn gemäß Ril 406 bei dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG zu beantragen. Fristen sind bei dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG zu erfragen. Vom Bauherrn sind die nachfolgenden Regelungen über Sicherheitsmaßnahmen und Unfallverhütung selbst zu beachten und in den Vertrag mit dem bauausführenden Firmen aufzunehmen. Der Auftragnehmer hat alle Vorkehrungen (Absperr- und Sicherheitsmaßnahmen) zu treffen, die notwendig sind, um Personen- und Sachschäden zu vermeiden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Im Grenzbereich des Geltungsbereichs befindet sich der Oberleitungsmast 66-28b (siehe Auszug Lageplan). Die Standsicherheit des Mastes ist jederzeit zu gewährleisten. Gegenüber allen stromführenden Teilen der Oberleitungsanlage sind jederzeit Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 teil 3, der DB-Richtlinie 997.02 und der DGUV Regel 103-014 vorzusehen und einzuhalten. Bei

Rückfragen zur Oberleitungsanlage wenden Sie sich bitte an die DB Netz AG, Herr Caron, 1. Bezirksleiter Oberleitung, Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg, Tel.: 0821/5032-2940, kurt.caron@deutschebahn.com.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass sich im näheren Umfeld Streckenfernmeldekanäle befinden. Die Kabeleinweisung ist mit mindestens 10 Werktagen Vorlauf unter Angabe der Bearbeitungsnummer 2020026653 an die Mailadresse: DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com zu beantragen. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden. Der gewöhnliche Betrieb dieser Kabelanlagen einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung dürfen keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 m muss eingehalten werden. Die Kabelanlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen immer frei zugänglich sein auch während der Bauphase. Bei Kreuzungen sind die Kabelanlagen grundsätzlich zu unterkreuzen. Die Maßnahmen an Kabelanlagen (Sicherungsmaßnahmen, Verlegearbeiten etc.) müssen rechtzeitig vor Baubeginn beauftragt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahr-lässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen. Treten unvermutete Kabel und Leitungen auf, sind wir bzw. ist umgehend die Netzplanung von Vodafone zu informieren.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Wir weisen darauf hin, dass sich im angefragten Bereich eine Pumpstation, welche seitens DB Energie aus dem Bahnhofgebäude mittels eines 0,4 kV-Kabels versorgt wird. Das Kabel und Pumpanlage sind im beiliegenden Plan eingezeichnet.

Für Rückfragen bitten wir Sie, sich an den zuständigen Fachbereich der DB Energie GmbH, Bezirk München (I.ET-S-S-MÜ), Herr Ralf Butter, Johannes-Rösle-Straße 8, 86150 Augsburg, Tel.: 0821/5032-1712, Mobil: 0160/97430336, Mail: ralf.butter@deutschebahn.com, zu wenden.

Bahngelände dürfen weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Baggerarbeiten ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten. Ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzern-stellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Herr Wolfgang Prokop, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 089/1308-72708, E-Mail: wolfgang.prokop@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vor-gesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese

entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

11.5 Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Ingolstadt/Manching sind die Vorgaben des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 2 LuftVG (Bauschutzbereich) zu berücksichtigen. 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.

11.6 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger „Auto Bierschneider GmbH“ mit Sitz in 92360 Mühlhausen und dem Markt Manching wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan geschlossen, in dem die Durchführungspflicht und Ausführung des geplanten Vorhabens geregelt ist.

Ingolstadt, 26.10.2017, 07.07.2020, 30.09.2021



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A380_VBP_Autohaus Bierschneider\Text\Berichte\Begründung BP\20210930_BP_Begründung_Satzung_Anlage19.docx

**Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm**

**Vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56
„Am Bahnhof II“**

**Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Vorbemerkung

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

Inhalt und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ ist es, für den Vorhabenträger Auto Bierschneider GmbH mit Sitz in Mühlhausen, auf dem westlichen Teilbereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes in Manching Baurecht für einen Service- und Verkaufsstandort für Kraftfahrzeuge der Marke Volkswagen zu schaffen. Der Markt Manching hat parallel dazu die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben um die früher im Grundbesitz der Deutschen Bahn AG befindlichen Flächen (ehemals als LKW-Verladestation der „Rollenden Landstraße“ genutzt) in Gewerbeflächen nach §8 BauNVO umzuwidmen. Die 14. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 08.06.2021 festgestellt.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hatte der Marktgemeinderat Manching in seiner Sitzung vom 26.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 30.09.2021 in der Fassung vom 30.09.2021 als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ein vom Marktgemeinderat Manching in der Fassung vom 30.09.2021 gebilligter Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Planung konkretisiert und das Vorhaben mit einem abgeschlossenen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Markt Manching verbindlich werden lässt.

Alle geplanten Nutzungen (Verkaufsraum, Ausstellungsraum, Service- und Beratungsstellen, Werkstätten, Waschanlage, etc.) sollen in einer baulichen Anlage integriert werden. Zusätzlich sollen auf den Freiflächen des Vorhabengebietes Ausstellungsflächen, Parkplatzflächen für Kunden und Angestellte, Zu- und Abfahrten sowie die festgesetzten Grünflächen mit der vorgesehenen Begrünung angelegt werden.

Das Gebiet soll als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt werden, womit der Gewerbebestandort rund um das bestehende Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ erweitert wird. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von 1,54 ha.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch die technischen Anlagen der ehemaligen „Rollenden Landstraße“ (= LKW-Verladung auf die Schiene) weitestgehend versiegelt, werden als Parkplatz genutzt und liegen teilweise brach.

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

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

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

Zur Feststellung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde zum Bauleitplanverfahren (gemeinsam mit 14. Flächennutzungsplanänderung) aufbauend auf faunistischen Erhebungen der Kalenderjahre 2016 bis 2019 eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (ÖFA Schwabach vom 18.02.2019). Dabei wurden die Tiergruppen der Vögel, der Reptilien (hier: Zauneidechse) und der Amphibien erfasst. Aufgrund der jungen Gehölzbestände am Vorhabenstandort und damit einhergehend das Fehlen von Höhlen/Rissen als Quartiere für Fledermäuse war aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm eine Fledermauserhebung mit dem BAT-Detektor nicht erforderlich. Gemäß saP sind bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowohl durch die 14. Flächennutzungsplanänderung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Fläche und Boden:

Das Plangebiet liegt laut Bodenkarte der Planungsregion Ingolstadt in der Donaumoosniederung südlich der Donau (Umweltatlas Bayern „Boden“) auf einer älteren bis mittleren Postglazialterrasse wobei die geologische Einheit in dem Bereich von Flussschottern aus dem Alt- und Mittelholozän geprägt ist und einen kiesig sandigen Untergrund hat. Der Boden wird vorherrschend von Kalkpaternia aus carbonatreichen sandigen bis schluffigen über kiesigen Auenablagerungen bestimmt. Das Regenrückhaltevermögen sowie die Bindungsstärke für Schwermetalle ist im Plangebiet mit sehr hoch angegeben.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und wurde als Bahnhof und Verladestation für die heute nicht mehr existierende Rollende Landstraße der Deutschen Bahn AG genutzt. Laut Bodenuntersuchungen des Plangebiets, durchgeführt durch das „Institut für Umweltschutz, Wasser, Altlasten und Geotechnik GmbH“ (IFUWA) aus dem Jahr 1997 und durch das „Institut für Umwelttechnik“ (iutec) aus dem Jahr 1998 im Auftrag der Deutschen Bahn AG, sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

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

Wasser:

Grundwasserleiter des Plangebiets sind die im Quartär abgelagerten Flusssedimente des Donautals, die aus Kies und Sand bestehen und eine Mächtigkeit von bis ca. 15 m erreichen. Dieser Grundwasserleiter hat eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit und ein in der Regel sehr geringes bis geringes Filtervermögen (Umweltatlas Bayern „Geologie“). Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit und ist geringmächtig und/oder lückenhaft ausgebildet. Der Grundwasserspiegel steht laut Bodenuntersuchung von iutec (2000) relativ oberflächennah bei 2,2 bis 3,0 m u NN an.

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

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

Klima/Luft:

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

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

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

Landschaft:

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die um das Plangebiet liegenden Verkehrsanlagen in Form der Staatsstraße St 2335, der Bahnanlagen mit Parkflächen und den Bahngleisen des ehemaligen Bahnhofs Manching und der Rollenden Landstraße. Im Weiteren direkten Umgriff wird das Landschaftsbild durch das nordöstlich angrenzende bestehende Gewerbe- und Industriegebiet sowie den weitläufigen Ackerflächen geprägt.

Weite Blicke in die Landschaft sind vom Plangebiet aus oftmals nicht möglich, da Gehölze zur Eingrünung des Bahngeländes und entlang der Verkehrsflächen den Blick weitestgehend verhindern. Dagegen kann von der Überführung der St 2335 über die Bahnanlagen von Südwesten her auf den Vorhabenstand geblickt werden.

Kultur- und Sachgüter:

Der Raum um Manching östlich der Paar gilt archäologisch als europaweit bedeutend. Das keltische Oppidum erstreckt sich von der Paar ausgehend mittig des Ortskerns von Manching fast kreisrund nach Osten mit einem Durchmesser von etwa 2,3 km. Nach Norden kommt es bis auf etwa 180 Meter an das Plangebiet heran. Direkt betroffen ist das Planungsgebiet jedoch von keinen Bodendenkmälern. Auch Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Mensch, menschliche Gesundheit:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Marktes Manching etwa 2 Kilometer vom Ortskern entfernt.

In unmittelbarer Nähe nordöstlich befindet sich das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Bahnhof“. Eine Wohnbebauung ist im direkten Umgriff nicht dargestellt, sondern nur als Teil des dargestellten Mischgebiets kleinflächig als Bebauung im Außenbereich in Form der „Splittersiedlung Rottmannshart“ vorhanden. Daneben liegt ein punktuell Mischgebiet nach § 6 BauNVO zentral nordöstlich des Geltungsbereiches mit einzelnen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, die vormals als Reiterhof / Gaststätte genutzt waren. Innerhalb des Geltungsbereiches des großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes Nr. 19 „Am Bahnhof“ nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes sind Betriebswohnungen (Nachweis der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte ist im Bauantragsverfahren zu erbringen) zulässig (nach Aussage des Marktes Manching gegenwärtig aber nicht vorhanden).

Der weitere Umgriff des Geltungsbereiches wird als Ackerfläche für die Landwirtschaft genutzt. Nördlich und südlich direkt angrenzend befinden sich die Verkehrsflächen der Staatsstraße St2335 und der Deutschen Bahn AG als Gleisanlagen.

Wegebeziehungen für den nichtmotorisierten Verkehr in Form eines Rad- und Fußweges sind in Anbindung an die umliegenden Feld- und Wiesenbereiche vorhanden. Die Wegebeziehungen bleiben jedoch wie bisher bestehen bzw. werden im Zuge der Umbauplanung zur Anbindung des Vorhabens an die St 2335 berücksichtigt.

Zur schalltechnischen Beurteilung der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (GEO.VER.SUM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 11.09.2018) die mit der Festsetzung von maximalen Schalleistungspegeln für das Gebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 von 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts abschließt.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 56 „Am Bahnhof II“ vorgesehen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume; Baumgruppen und Baumreihe entlang der Staatsstraße St 2335. Ausführung von Fällarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02.
- Nutzung der bereits versiegelten Flächen der ehemaligen „Rollenden Landstraße“ zur Gewerbeentwicklung (Konversionsfläche vor Neuausweisung!)
- Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Außenbeleuchtung durch Verwendung von LED-Lampen als vollständig geschlossenen Lampen, die ein Eindringen von Insekten ausschließen.
- Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge im Bereich der Außenanlagen und Versickerung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers in Rigolen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde für die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft (vornehmlich für die erforderlichen Straßenbauarbeiten zum Umbau der Anbindung des Vorhabens an die St 2335) entsprechend dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet. Insgesamt sind demnach 680 m² naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Kompensation zu erbringen. Der Ausgleich wird auf dem Grundstück Flurnummer 1596, Gemarkung Manching erbracht.

Für den Ausgleich ist eine flächige Gehölzentwicklung mit Krautsaum (aus Sukzession) und vorgepflanzten Solitärsträuchern auf Auenstandort am Dürre Augraben durch Anpflanzung vorgesehen, die auch der Habitatentwicklung für gebüschbrütende Vogelarten (u. a. Dorngrasmücke) dient.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 „Am Bahnhof II“ sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** hat die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern angeregt, auf emissionsrelevante Einschränkungen, die zur Abwertung des Gewerbegebietes führen würden, zu verzichten. Die Anregung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet und dabei eine erforderliche Kontingentierung der Gewerbegebietsflächen entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten vorgegeben.

Das Sachgebiet Bauleitplanung des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat angeregt die Höhe der Pylone auf 12m zu begrenzen und die zulässigen Werbeanlagen größtmäßig zu beschränken um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. Ebenso wurde darum gebeten die Festsetzung der GRZ von 0,9 städtebaulich zu begründen. Diesen Anregungen wurde in der Abwägung nachgekommen.

Ebenso wurde eine ergänzende Randeingrünung auch nach Süden hin, sowie eine ausreichende Durchgrünung der ausgewiesenen Kfz-Stellplätze durch entsprechende Festsetzungen angeregt. Da das Umfeld des Vorhabenstandortes nach Norden und Westen hin sowie südlich der Bahnanlagen auch nach Süden hin intensiv eingegrünt ist entstehen mit dem Vorhaben keine nicht eingegrünten Ortsrandbereiche. Da die hochwertigen Fahrzeuge auf den Ausstellungsflächen bei Laubfall/Astbruch einer Verschmutzung/Beschädigung ausgeliefert sind wird auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Vorhabenstandortes verzichtet.

Das Sachgebiet Immissionsschutztechnik des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm fordert die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung und die darin vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sowie die Begründung und den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen, was im weiteren Verfahren umgesetzt wurde.

Das Sachgebiet Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat auf die gesetzlichen Fristen zum Gehölzschnitt und erforderliche Schutzmaßnahmen für zu erhaltenden Baumbestand hingewiesen und um Nachreichung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Vorhaben gebeten, was im weiteren Verfahren berücksichtigt wurde.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat auf in der Nähe liegende Bodendenkmäler hingewiesen, jedoch hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren dazu keine Stellungnahme abgegeben.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat standortbezogene Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz sowie zur Altlastensituation im Geltungsbereich gegeben die in die Begründung und den Umweltbericht übernommen wurden. Ebenso wurde um die Erarbeitung und inhaltliche Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung gebeten und auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen. Das Entwässerungskonzept wurde erarbeitet, mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt und in die weitere Planung aufgenommen.

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

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurde vom Sachgebiet Bauleitplanung des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm durch Aufrechterhaltung der Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nochmals eine ergänzende Randeingrünung auch nach Süden hin, sowie eine ausreichende Durchgrünung der ausgewiesenen Kfz-Stellplätze durch entsprechende Festsetzungen angeregt. In der Abwägung bestätigt der Markt Manching die bisherige Würdigung der Stellungnahme zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes (s. o.).

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung regt das Sachgebiet Bauleitplanung des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm zudem an, Regelungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung bzw. Fassadenbeschattung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 zu treffen und zur Vermeidung erhöhter Wärmeabstrahlung helle Materialien bzw. Farben für Dachflächen und Fassadenanstriche festzusetzen. In der Abwägung wird auf die bereits formulierten Festsetzungen zum Klimaschutz und weitere Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen. Auf weitergehende Einschränkungen bezüglich der Fassadengestaltung wird verzichtet um die Umsetzung von Konzernvorgaben zur Gestaltung des Vorhabens zu ermöglichen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat nochmals darauf hingewiesen, dass das Vorhaben in einem kartierten Bodendenkmal liegt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde daher am Verfahren beteiligt - eine Stellungnahme wurde auch nach der Nachfrage durch die Verwaltung des Marktes Manching nach Fristablauf nicht abgegeben. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Bauarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragen.

Das Sachgebiet Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm hat auf die anfallende Ersatzzahlung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung für den Eingriff in das Landschaftsbild durch den zentralen Pylon hingewiesen. Entsprechend der Abwägung erfolgt die Ersatzzahlung nach §§ 18 und 19 BayKompV auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat nochmals auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen, was vom Vorhabenträger bei der weiteren Genehmigungsplanung zu beachten ist.

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