

# 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm " Am Anger"

## Präambel

**Der Markt Manching im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm** erlässt aufgrund

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

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger"

**Bestandteile der Satzung:**

- die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 30.09.2021

Der Satzung beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 30.09.2021
- der Umweltbericht in der Fassung vom 30.09.2021
- die artenschutzrechtliche Stellungnahme in der Fassung vom 07.12.2020
- die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Köttermar GmbH vom 19.10.2020
- die Baugrunduntersuchung von synlab / sgs 20.11.2020

## B. Zeichnerische Festsetzungen

### (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB)

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

(Die genauen Regelungen werden im Ergebnis des Architektenwettbewerbes im Laufe des weiteren Verfahrens festgelegt.)

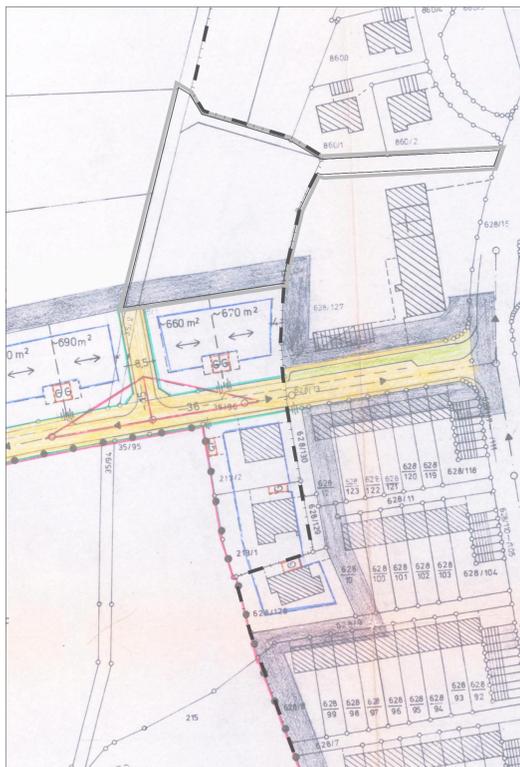
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>0-25°</b>	Dachneigung 0 - 25°
<b>WH max.</b>	Wandhöhe max. 7,50m
<b>FH max.</b>	Firsthöhe max. 10,50m
<b>FD</b>	Dachform Hauptgebäude: Flachdach und flach geneigte Dächer

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<b>o</b>	offene Bauweise
	Baugrenze

#### 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung Kindertagesstätte



Auszug aus der 5. Änderung Bebauungsplan "Am Anger" vom 25.01.1982 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" M 1:1.000

## A: Planzeichnung



## 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsfläche halböffentlich
	Straßenbegrenzungslinie

## 5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grunddienstbarkeit nachrichtlich: mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Marktes Manching

## C. Textliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

**1.1 Grundflächenzahl**  
Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

**1.2 Anzahl der Vollgeschosse**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

**1.3 Höhe der baulichen Anlage**  
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden westlichen Fahrbahn bezogen auf die Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

### 2. Gestaltung der Dächer: Material und Farbgebung

Für die Gestaltung der Dächer sind schwarze bzw. dunkelgraue Dachdeckungen nicht zulässig. Es sind nur extensiv begrünnte Dächer und Blechdeckungen, die den wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung entsprechen, zulässig.

### 3. Farbgebung und Materialien

Für die Fassadengestaltung der neuen Kindertagesstätte sind dunkle Fassadenanstriche nicht zulässig.

### 4. Abstandsflächen

Entsprechend BayBO Art. 6 gilt ab dem 15.01.2021 als Abstandsfläche : 0,4h, mindestens jedoch 3m.

### 5. Stellplätze

Im Geltungsbereich sind mindestens 4 Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze nachzuweisen. Eine Überdachung der Fahrradstellplätze ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### 6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Geländehöhe von 1,60m über die natürliche Geländehöhe zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 zulässig.

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1: Gehölzrodungen (hier Baumfällungen) dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) erfolgen.

V2: Die Fällung der alten Weiden mit grobrißiger Rinde, Töltholz, Mülmhöhe und Rindenspalte ist im Oktober durchzuführen. Kann eine Fällung erst später erfolgen, muss diese unter Aufsicht eines Fiedermäusexperten erfolgen, der die Hohlräume und Spalten auf überwinternde Fledermäuse zu kontrolliert und ggf. Tiere rettet und umsetzt.

#### 7.2 Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

CEF1: Für den Verlust potenzieller Quartierstrukturen für überwinternde Fledermäuse sind als Ersatz zwei Fiedermäusekästen an geeigneten Strukturen (Bäume, Gebäude) im Umfeld anzubringen

#### 7.3 Ausgleichsmaßnahmen (nicht CEF)

A1: Für den Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten für gehölbzütende Vogelarten und Spechte sind als Ersatz mindestens 15 heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltung des Vorhabens.

### 8. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig im Gelände versickert. Alternativ wird das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanalsystem zugeführt. Die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138, DWA-M 152, etc.) ist dort geplant, wo eine breitflächige und/oder Muldenversickerung technisch nicht möglich ist und gleichzeitig die Boden- und Grundwasserhältnisse dies zulassen.

## D. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

	bestehende Flurstücksgrenzen
1974/2	Flurstücksnummer
	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ	maximale Höhe der baulichen Anlagen über der Bezugshöhe
Dachform	Bauweise
max. Wandhöhe	max. Firsthöhe
	Gemarkungsgrenze
	Geltungsbereich 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Anger"
	Abriss Gebäude Bestand
	Baumbestand im Geltungsbereich (Erhaltung im Rahmen der Verkehrsanlagen-, Gebäude- und Freianlagenplanung zu prüfen)
	Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs - zu erhalten
	Baumpflanzung zur Ortsrandeingerümpfung (Standorte im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen)
	Gebäude exemplarisch
	Vodafone - Leitung (nachrichtlich, außerhalb des Geltungsbereichs)

## E. Hinweise

### 1. Gründungsverhältnisse

Es wird auf die Baugrunduntersuchung des Büros synlab (jetzt\_SGS) vom 20.11.2020 hingewiesen.

### 2. Grundwasserschutz und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich relativ oberflächennah an (362,40 ü.NN). Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern (siehe Baugrunduntersuchung 7.2 Gründung).  
Halböffentliche Verkehrsflächen und nachzuweisende Stellplätze für den KFZ - Verkehr sind versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, etc.)

Die extensiv begrünnten Dächer sollen so konzipiert sein, dass sie möglichst viel Niederschlagswasser versickern können. Das übrige von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser soll vor Ort der breitflächigen Versickerung zugeführt werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär immer eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

### 3. Hochwasserschutz

Gemäß dem Bayernatlas Naturgefahren liegt der gesamte Geltungsbereich im Bereich der Hochwassergefahrenflächen eines Extremhochwassers HQ<sub>ext</sub>, das im Osten bis an die Autobahn reicht. Das HQ<sub>ext</sub> tritt selten auf und führt zu deutlich höheren Wasserständen. Es entspricht etwa einem HQ<sub>100</sub> (bis zu 366,31 m ü. NN). Das Planungsgebiet liegt somit in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.

### 4. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

### 5. Denkmalschutz

Bei der Realisierung des Bauvorhabens eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

### 6. Belange der Landwirtschaft

Da an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen - auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Für Grenzbeplantungen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Bestimmungen des Art. 48 AGBGB.

### 7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

A2: Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1036 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind auf Flurnummer Teilfläche 758 der Gemarkung Pichl umzusetzen und werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

#### Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:

**Großseggenried:** Mahd alle 2-4 Jahre ab Mitte September oder im Winter (bei gefrorenen Boden) mit Entfernung des Mahlgutes zum Schutz vor Gehölzentwicklung

**Brennnesselsaum:** flacher Bodenabtrag mit Ausbildung einer feuchten Geländemulde (0,2-0,3m tief) mit sukzessiver Vegetationsentwicklung, Mahd mit Seggenwiese

### 8. Vorlagen

Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Der unteren Naturschutzbehörde ist vor dem Gebäudeabriss des bestehenden Kindergartens außerhalb des Geltungsbereichs eine Einschätzung durch einen Fiedermäusegutachter vorzulegen.

### 9. DIN- Normen und Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Manching, Ingoistädter Str. 2, 85077 Manching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

## F. Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in der Sitzung vom 26.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 08.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 30.09.2021 die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2021 als Satzung beschlossen.

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

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

8. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Die 8. Änderung ist damit in Kraft getreten..

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



# MARKT MANCHING

## Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

### 8. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 60 Niederstimm "Am Anger"



(c) Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Maßstab: 1 : 500  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

#### Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Postfach 10 - 85051 Ingoistadt  
Tel.: 0941 90641-0 - Fax: 0941 90641-25  
E-Mail: info@weinzierl-lad.de

**WOLFRANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN**

Bearbeitet Rieder, A. Denzinger  
Gezeichnet: A. Denzinger  
Datum: 25.02.2021, 08.06.2021  
Satzungs- 30.09.2021  
beschluss  
Plan-Nr.: A506\_104-01  
Datum: L:\A506\_BP Am Anger\_Bauantrag\Zug104\_Bebauungsplan.dwg/01\_B-Plan.10500

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

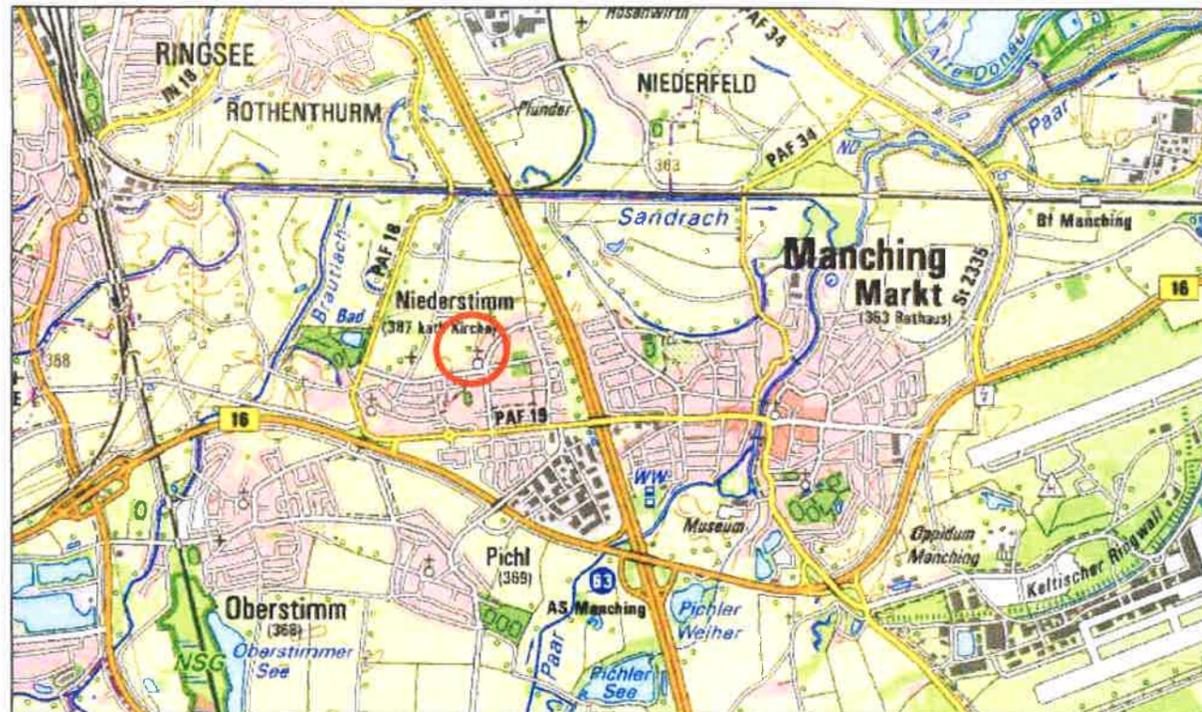
Markt Manching, den.....

# MARKT MANCHING

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



## 8. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 60 Niederstimm "Am Anger"



(c) Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Maßstab: 1 : 500  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertig

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

WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN

Bearbeitet Rieder, A. Denzinger

Gezeichnet: A. Denzinger

Datum: 25.02.2021, 08.06.2021

Satzungs-  
beschluss 30.09.2021

Plan-Nr: A506\_104-01

Datei: L:\A506\_BP Am  
Anger\_Manching\Zng\104\_Bebauungsplan.dwg\01\_B-Plan M500

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

Markt Manching, den 04. OKT. 2021

### F. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in der Sitzung vom 26.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BAuGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 08.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 30.09.2021 die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, den 04. OKT. 2021

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Manching, den 13. JULI 2022

Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" wurde am 15. JULI 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Die 8. Änderung ist damit in Kraft getreten..

Markt Manching, den 15. JULI 2022

---

# Markt Manching Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60  
Niederstimm „Am Anger“

Begründung

1. Bürgermeister des Marktes Manching

  
.....  
(H. Nerb) 

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

  
.....  
A. Rieder) 

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.02.2021  
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2021  
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 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

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe, Beschaffenheit</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke .....	3
<b>3.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert am 01.03.2018</b> .....	<b>4</b>
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	6
<b>5.</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>10</b>
6.1.	Anlass der Planung und Standortwahl .....	10
6.2.	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	12
<b>6.4.</b>	<b>Bauliche Ordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>6.5.</b>	<b>Abgrabungen / Aufschüttungen</b> .....	<b>13</b>
<b>6.6.</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>13</b>
6.7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	14
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
7.1.	Straßen und Wege / ruhender Verkehr .....	15
7.2.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	15
7.3.	Energieversorgung.....	16
7.4.	Abfallentsorgung .....	16
7.5.	Telekommunikation .....	16
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
8.1.	Verkehrslärm BAB A9 .....	17
8.2.	Betriebsbedingter Lärm Kindertagesstätte .....	17
<b>9.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Umwelt- und naturschutzfachliche Belange</b> .....	<b>18</b>
<b>10.1.</b>	<b>Ausgleichsflächen</b> .....	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Bodendenkmäler</b> .....	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Hochwassergefahren</b> .....	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Luftverkehrsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>

## Abbildungen

Abb. 1	Luftbild mit Geltungsbereich	3
Abb. 2	Stand 2018, Auszug aus dem LEP, Strukturkarte	4
Abb. 3	Auszug aus dem Regionalplan Karte Raumstruktur	7
Abb. 4:	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauiederung“	8
Abb. 5:	Lage des Regionalen Grünzugs Nr. 04 „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt	9
Abb. 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Manching, Urplan Stand 1990	10

## 1. Verfahren

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Manching und der im Parallelverfahren geführten Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ (§ 8 Abs. 3 BauGB) werden die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer dringend benötigten Kindertagesstätte (6-gruppig mit 4 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen – insgesamt 125 Plätze, zwei- bis dreigeschossige Bauweise) geschaffen. Hierzu wird im Flächennutzungsplan eine weitere Gemeinbedarfsfläche westlich der bestehenden Gemeinbedarfsfläche für die evangelische Kirche (Christuskirche) und des, unter der Trägerschaft der evangelisch-lutherischen Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt, bestehenden evangelischen Kindergartens im Donaufeld dargestellt.

Zu diesem Zweck hat der Marktgemeinderat von Manching in der Sitzung vom 26.03.2020 den Beschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ im Parallelverfahren gefasst.

Der Änderungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 108, 109 und 142 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Niederstimm und beträgt 0,3 ha.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.60 Niederstimm „Am Anger“ umfasst ebenfalls die Flurnummern 108, 109 und 142 (Teilfläche) der Gemarkung Niederstimm. Zusätzlich ist für eine mögliche verkehrliche Erschließung eine Teilfläche der Flurnummer 628/127 der Gemarkung Manching Teil des Geltungsbereiches. Die Anbindung des geplanten Areals der neuen Kindertagesstätte nach Süden an die Otto-Hahn-Straße erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über die Flurnummer 35/108 Gemarkung Niederstimm, die im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Eine inhaltliche Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ und seiner bisherigen sieben Änderungen ist dabei nicht veranlasst, sondern eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die genannten Flurnummern.

## 2. Lage, Größe, Beschaffenheit

### 2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich westlich der evangelischen Christuskirche und dem dazugehörigen Kindergarten, liegt ca. 30 m nördlich der Otto-Hahn-Straße im nordwestlichen Gemeindegebiet des Marktes Manching und hat eine Größe von 0,3 ha. Das Plangebiet liegt direkt an der Gemarkungsgrenze Niederstimm zu Manching und wird über eine auszubauende öffentliche Zufahrtsstraße auf dem abgemarkten Grundstück mit der Flurnummer 35/108 an die Otto-Hahn-Straße angebunden. Flurnummer 35/108 ist zu diesem Zweck bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Minderung des Ausbauquerschnitts der Erschließungsstraße wird die verkehrliche Anbindung der Kindertagesstätte in Einbahnrichtung von der Otto-Hahn-Straße zur Lilienthalstraße geführt. Dazu ist der Grundstückstreifen nördlich der ev. Kirche auf Flurnummer 628/127 zusätzlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Anbindung an die Lilienthalstraße festgesetzt. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr nach Osten wird die nördliche Anbindung mit einer Schranke nur beschränkt zugelassen.

Nordöstlich des Geltungsbereichs grenzt die Wohnbebauung im Donaufeld (Einfamilienhäuser in Sackgassen zur Lilienthalstraße) der Gemarkung Manching und südlich, die Wohnbebauung entlang der Otto-Hahn-Straße (lineare Einfamilienhausreihe) der Gemarkung Niederstimm an. Dabei sind die beiden direkt südlich des Geltungsbereiches liegenden Grund-

stücke zwar mit Baurecht versehen und im Privatbesitz, bislang jedoch unbebaut und als Intensivwiese genutzt.

Das Plangebiet wird westlich (TF Fl.Nr. 142) und nördlich (Fl.Nr. 109) von Feldweggrundstücken begrenzt. Im Westen und Norden grenzt der Geltungsbereich somit an die offene Landschaft mit den dortigen landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen.

## 2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 liegt nördlich der Otto-Hahn-Straße im nordwestlichen Randbereich der Marktgemeinde Manching (Fläche ca. 0,3 ha). Er umfasst die Flurnummern 108,109 und teilflächig die Fl.Nr. 142, jeweils der Gemarkung Niederstimm sowie teilflächig die Fl.Nr. 628/127 der Gemarkung Manching.

- Flur Nr. 108: bestehende Außenspielfläche des Ev. Kindergartens Niederstimm-Donaufeld auf Flurnummer 628/127
- Flur Nr. 109: bestehender Grassstreifen, zum Teil als Lagerfläche für Gehölzschnitt aus der Gehölzpflege der Außenspielfläche des Kindergartens verwendet
- Flur Nr. 142: Teilfläche: bestehender Grasweg, über den die Wohnbebauung „Am Anger“ über Flurnummer 35/108 (Trampelpfad) an die freie Landschaft im Norden von Niederstimm zur wohnungsnahen Erholung angebunden ist.
- Flur Nr. 628/127, Teilfläche: Grundstück der ev. Christus-Kirche und dem ev. Kindergarten. Der Streifen am Nordrand des Grundstückes ist als Garten- und Rasenfläche ausgebildet und mit einzelnen Siedlungsgehölzen gestaltet.

Das Gelände westlich der Christus-Kirche Niederstimm wird im Moment als Freispielfläche des Kindergartens genutzt, der sich auf dem gleichen Grundstück befindet. Im Bereich der Freispielfläche ist das Gelände mit einzelnen Hügeln topografisch geformt, von altem Baumbestand überstanden und mit verschiedenen Spielgeräten bestückt.



Abb. 1. Luftbild mit Geltungsbereich

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich weitestgehend im Eigentum des Marktes Manching und stehen grundsätzlich für das Vorhaben zur Verfügung. Somit kann der Markt Manching als Bauherr der Kindertagesstätte auf eigenem Grundbesitz auftreten. Die spätere Trägerschaft der Kindertagesstätte wird die evangelisch-lutherische Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt übernehmen.

Der auf Flurnummer 628/127 bestehende evangelische Kindergarten wird nach Fertigstellung des Ersatzneubaus abgebrochen und auf der Abbruch- und Rückbaufläche die erforderliche Freispielfläche der neuen Einrichtung erstellt.

Die für die Zufahrt von der Otto-Hahn-Straße her erforderliche Flurnummer 35/108 befindet sich ebenfalls im Grundbesitz des Marktes Manching. Die für eine Abfahrt in Anbindung an die Lilienthalstraße erforderliche Teilfläche der Flurnummer 628/127 befindet sich im Grundbesitz der ev. Kirche, so dass hier eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Manching erforderlich ist.

### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert am 01.03.2018



Abb. 2 Auszug aus dem LEP Strukturkarte, Stand 2018

Die Marktgemeinde Manching befindet sich laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>1</sup> und des Regionalplans der Region Ingolstadt (10) im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt im Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum, welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Dabei ist

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2018

als Vision Bayern 2025 vor allem „gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen“ wichtig. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Hochschulen, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Kultur- und Sporteinrichtungen sichergestellt werden, die auch aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der Ausbau der Energienetze sollen intensiviert und beschleunigt werden.

Bezüglich der Raumstruktur und sozialen Infrastruktur gibt das LEP 2018 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

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

### *1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

#### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (...)*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

#### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

*(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern*

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,  
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,  
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

#### *1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge*

*(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.*

#### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

## *2 Raumstruktur*

### *2.2. Gebietskategorien*

#### *2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume*

*(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird,*
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*

- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, allgemeinbildende Schulen, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Somit sind Einrichtungen zur Versorgung auch in den Gemeinden bereitzustellen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird der Markt Manching die baurechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung schaffen.

## 4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt<sup>2</sup> liegt die Marktgemeinde Manching als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums des Oberzentrums Ingolstadt.

Bezüglich der Raumstruktur und der sozial nachhaltigen Sicherung und Entwicklung formuliert der Regionalplan Ingolstadt für Gemeinden und Unterzentren im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums des Oberzentrums Ingolstadt folgende Grundsätze:

### A II Raumstruktur

#### 3 (G) Verdichtungsraum

Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.

### A III Gemeinden

Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.

In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

#### 5 (G) Ausbau der Unterzentren

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

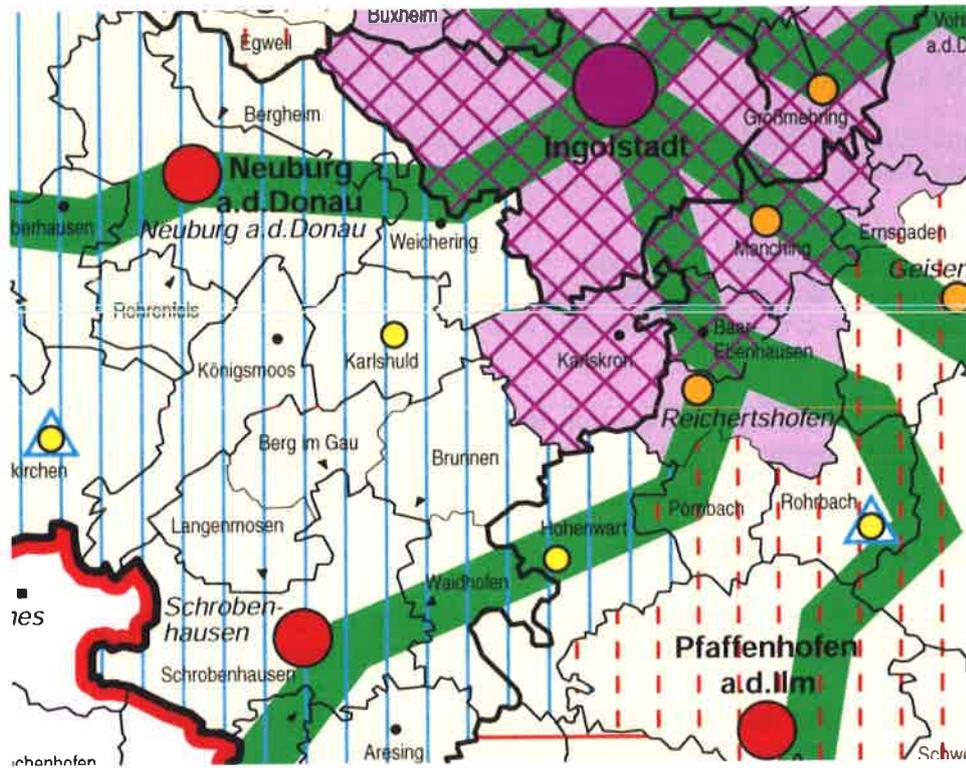
---

<sup>2</sup> Quelle: „Regionalplan der Region Ingolstadt“, Planungsverband Region Ingolstadt, i.d.F. vom 04.11.2015

In den Unterzentren Gaimersheim, Geisenfeld, Kösching/Großmehring, Münchsmünster/Pförring und Manching ist insbesondere auf die Erfüllung der Funktionen des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der kulturellen Angelegenheiten hinzuwirken.

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

Neben den zur Grundausrüstung der Unterzentren gehörenden Einrichtungen sollen in den genannten Gemeinden weitere geschaffen werden, um vor allem im Umland des Oberzentrums der positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage in ausreichendem Umfang zu entsprechen. Das betrifft Kinderkrippen, Kinderhorte, Kindergärten und auch Volkshochschulen.



**Karte 1  
Raumstruktur**

**Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen  
keine Darstellung
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele
  - Unterzentrum
  - Doppelort
  - Kleinzentrum
  - Siedlungsschwerpunkt
- c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele  
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
  - Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Mögliches Mittelzentrum
  - △ bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
  - Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
  - Grenze der Region

**Regionalplan Ingolstadt  
Planungsverband Region Ingolstadt**  
Ingolstadt, den 16.05.2013

gez. Martin Wolf  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

**Verdichtungsraum**

- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

**Ländlicher Raum**

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionalbeauftragte für die Region Ingolstadt  
 Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
 Stand: 29.07.2011  
 Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan Karte Raumstruktur

**B VI Kultur und Sozialwesen**

1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. (...)

2 (G) Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich – in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. Die Einzugsbereiche von überörtlichen Einrichtungen sollten die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte berücksichtigen.

### 3 Bildung und Kultur

#### 3.1 Angebote der Erziehung, Bildung und Schulen

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Kinder- und Jugendhilfe in jeder Gemeinde verstärkt vorbeugend kooperierend und partnerschaftlich tätig wird.

#### Begründung:

Zur Jugendhilfe zählen u.a. Kindergärten, Kinderhorte, (...). In Zeiten, in denen der dynamische Wandel einen Dauerzustand darstellt und häufig die Notwendigkeit besteht, dass beide Elternteile zum Einkommen beitragen müssen, sind Familien – zumal häufig Arbeitslose und Alleinerziehende – auf beratende und unterstützende Hilfe angewiesen. (...) Die Einrichtungen der Jugendhilfe müssen deshalb wohnortsnah verfügbar sein.

3.1.2 (Z) Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

#### Begründung:

Um dem Auftrag gerecht zu werden, in allen Teilen des Landes gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ist es unumgänglich, Einrichtungen für die Betreuung von Kindern in ausreichendem Maße bereit zu stellen und zu erhalten. Dazu dienen vor allem Kindergärten. Um zumindest die kleinen Kinder in ihren unmittelbaren örtlichen Lebensbereich in erreichbarer Entfernung sozial einzubinden, sind die entsprechenden Einrichtungen in allen Gemeinden erforderlich. Große Entfernungen sind kleinen Kindern nicht zuzumuten.

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 liegt laut Regionalplan10 Karte 3 Stand 08.09.2007 am Südrand einer Teilfläche des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 06 „Donauniederung“, das den gesamten unbebauten Landschaftsraum vom Nordrand von Niederstimm/Donaufeld bis zur Sandrach hin umfasst.

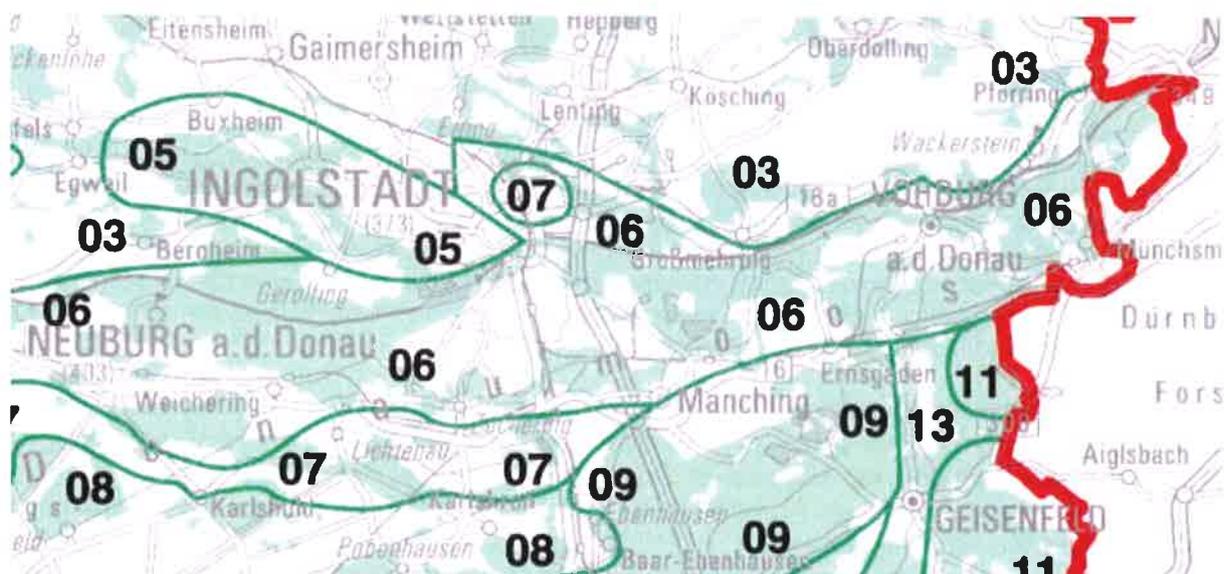


Abb. 4 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“,  
(Quelle: Regionalplan Ingolstadt, Karte BI 8.3, Stand: 2003)

#### G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Donauniederung (06)

Die weit ausgedehnten Donau-Auwälder zwischen Bertoldsheim und Ingolstadt sind für den Arten- und Biotopschutz, als natürliche Retentionsräume, als Erholungsräume sowie ihrer klimatischen Funktion für die Städte Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt von besonderer Bedeutung. Auch unbewaldete

*Überschwemmungsbereiche und Ausuferungsbereiche sind bevorzugt zu schützen, da sie als Retentionsraum, aber auch der Entwicklung naturnaher Lebensräume, der Erholung und der Erhaltung wichtiger klimatischer Ausgleichsleistungen für die Siedlungsentwicklung entlang der Donau dienen. Die Gebiete mit ehemaligen Flussschleifen, Altwässern, Baggerseen und naturnahen Gehölzstrukturen außerhalb der Hochwasserdämme eignen sich besonders für die Entwicklung naturnaher Lebensräume.*

*Das Donautal mit seinem von Grünland geprägten Erscheinungsbild gilt als aktueller und potentieller Lebensraum von Wiesenbrüterarten. Die landwirtschaftliche Nutzung soll sich an den Lebensraumanforderungen der Wiesenbrüter orientieren. ...*

Ebenso liegt die Vorhabenfläche innerhalb des flächengleichen Regionalen Grünzuges Nr. 04 „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“.

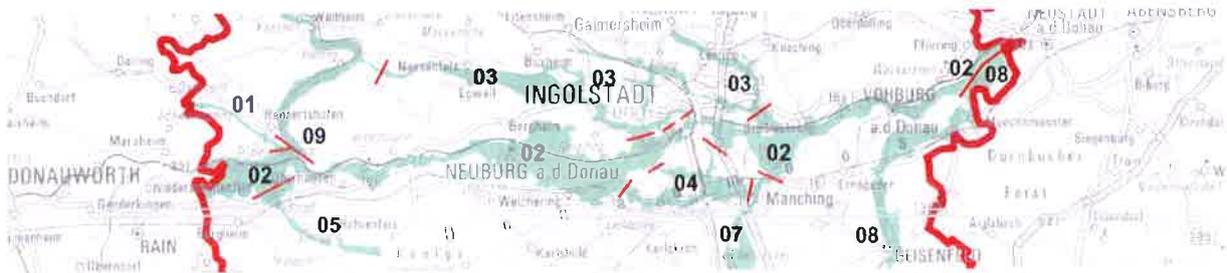


Abb. 2. Regionaler Grünzug Nr. 04 „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“  
(Quelle: Regionalplan Ingolstadt, Karte BI 9.2, Stand: 2003)

#### **BI Natur und Landschaft**

**9.1 Z Regionale Grünzüge schützen zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit. Sie lenken die Siedlungsentwicklung, sichern den Luftaustausch und dienen der Erholungsvorsorge. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) erhalten bleiben. D.h., aus dem regionalplanerischen Sicherungsinstrument regionaler Grünzug lässt sich kein generelles Bauverbot ableiten.**

*Grundsätzlich im Einklang mit den regionalen Grünzügen stehen die Vorhaben, deren Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt ist oder die Ziele des Regionalplanes sind.*

*Der regionale Grünzug Nr. 04 „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“ besitzt für den dicht besiedelten Süden Ingolstadts vor allem siedlungsgliedernde und naherholungsspezifische Funktionen. Um die fortschreitende Siedlungsentwicklung der angrenzenden Ortschaften und Ortsteile Ingolstadts und den damit drohenden Funktionsverlust dieser Gebiete zu verhindern, soll eine Bebauung nur noch zur Abrundung von Ortschaften, allenfalls im Randbereich des dargestellten Grünzuges, erfolgen und die Erholungsattraktivität gesteigert werden. Der stadtnahe Freiraum der Lohenbereiche bei Ingolstadt eignet sich für die Entwicklung naturbezogener Erholungsmöglichkeiten und dient der Gliederung der umgebenden Siedlungsbereiche.*

Mit dem geplanten Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung auf Flurnummer 108, Gemarkung Niederstimm entsteht somit eine direkte flächige Betroffenheit des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Regionalen Grünzuges. Dabei ist festzuhalten, dass die Flurnummer 108 derzeit bereits als Freispielfläche des bestehenden Kindergartens auf dem östlich benachbarten Grundstück Fl. Nr. 628/127 Gemarkung Manching intensiv genutzt wird und somit dem landschaftsplanerischen Ziel zur Entwicklung naturnaher Lebensräume nicht zur Verfügung steht. Da für das Vorhaben nur ein einzelnes Solitärgebäude für den Gemeindebedarf zu errichten ist, das im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortsrandbebauung von Niederstimm/Donaufeld errichtet wird, ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Regionalen Grünzuges nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Durch die Randlage des Vorhabens zur bestehenden Bebauung von Niederstimm/Donaufeld und Erhaltung der vorhandenen Wegever-

bindungen in die freie Landschaft (Flurnummer 142) werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Zulässigkeit von Vorhaben in Randlage von Regionalen Grünzügen berücksichtigt.

## 5. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von Manching aus dem Jahr 1990 (aktuell 17. Änderung) stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung einen Teilabschnitt einer Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild, Grünzüge zur Ortsrandeingrünung und eine lineare Wasserfläche als landschaftsplanerische Ziele dar.

Das Vorhabengebiet befindet sich westlich der evangelischen Christus-Kirche und dem dazugehörigen Kindergarten an der Kreuzung „Otto Hahn-Straße“/ „Lilienthalstraße“. Südwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt die Wohnbebauung von Niederstimm und Donaufeld an. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die notwendige Änderung mit Umwidmung in eine Fläche für den Gemeinbedarf und zwei öffentliche Grünflächen im Norden und Westen wird im Parallelverfahren zur 18. Flächennutzungsplanänderung geregelt. Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist daher unter Berücksichtigung der 18. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

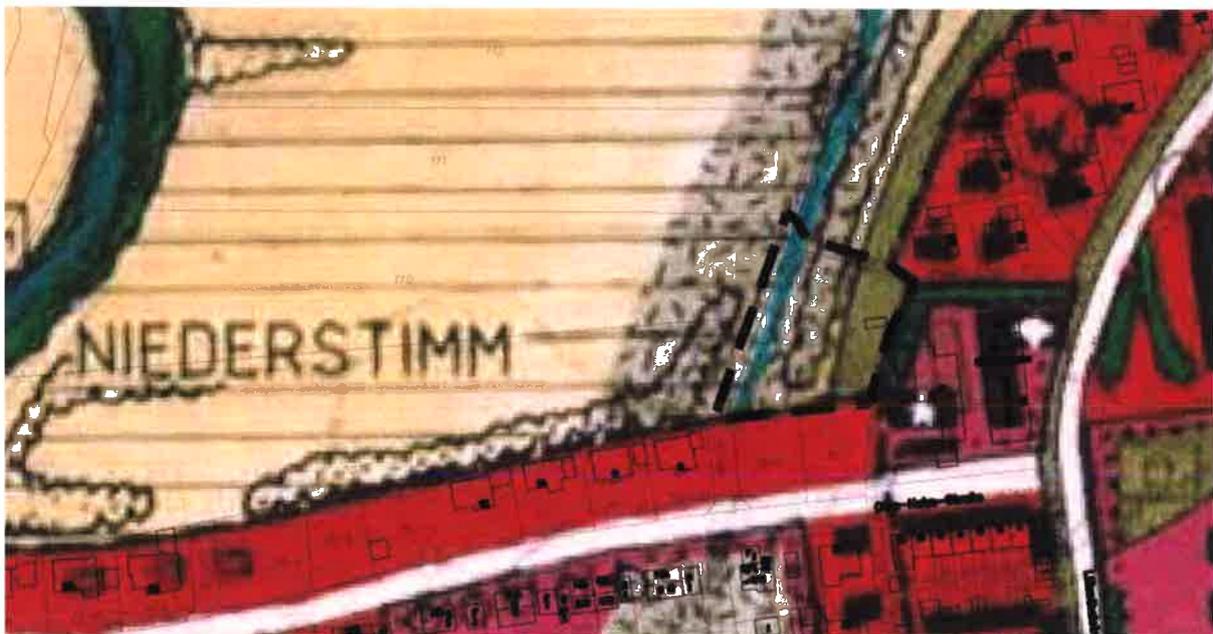


Abb. 6 Lage des Vorhabenstandortes (Flächennutzungsplan Markt Manching, Urplan Stand 1990)

## 6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

### 6.1. Anlass der Planung und Standortwahl

Die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Manching ist seit 2013 von 11.767 Einwohner auf 12.503 im Jahr 2018 gestiegen. Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht von einer weiteren Steigerung von +3,6% bis zum Jahr 2030 aus. Auch die Geburtenzahlen sind ansteigend. Während im Jahr 2013 in der Marktgemeinde Manching lediglich 108 Kinder zur Welt kamen, waren es im Jahr 2018 bereits 166, so dass ein hoher Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinst- und Kleinkinder, d.h. bis zu einem Alter von 3 Jahren sowie für Kinder ab dem 3. Lebensjahr besteht.

Seit dem 1. August 2013 gilt der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr (vgl. Kinderförderungsgesetz). Dies hatte zur Folge, dass die Kommunen in Bayern ihr Angebot für Kinderbetreuungsplätze in letzter Zeit massiv ausbauen mussten. Der Markt Manching möchte daher seiner kommunalen Pflichtaufgabe zur Bereitstellung von Kindertageseinrichtungen nachkommen. Den gesetzlichen Rahmen hierzu bildet das Achte Sozialgesetzbuch (SGB VIII) und das BayKiBiG. Bei Erfüllung dieser Pflichtaufgabe sollen sich die Gemeinden im Rahmen der Subsidiarität vorrangig freier Träger bedienen (§4 Abs. 2 SGB VIII).

Um diesem Bedarf gerecht zu werden und ihr Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen im Markt auszubauen, möchte der Markt Manching die zwei Gruppen des bestehenden evangelischen Kindergartens im Donauefeld auf Flurnummer 628/127 und die beiden Gruppen einer Kinderkrippe, die aktuell als zeitlich befristetes Provisorium in Containern auf dem Grundstück der benachbarten Donauefeld-Grundschule untergebracht sind, zukunftsorientiert um zwei Kindergartengruppen erweitern und die 6 Gruppen in einem Neubau zusammenfassen. Dieser Neubau soll zum Ersatz der vorübergehenden, nur zeitlich begrenzt zulässigen Containerlösung für zwei Kinderkrippengruppen im Donauefeld in Kombination mit dem Ersatzneubau des bestehenden evangelischen Kindergartens auf Flurnummer 108, Gemarkung Niederstimm errichtet werden, um eine möglichst wirtschaftliche Lösung zu erreichen.

Hier kann die neue Kinderbetreuungseinrichtung auch von den Familien der umliegenden nahegelegenen Wohngebiete auf kurzem Wege erreicht werden.

Am 29.11.2018 hat sich der Marktgemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung grundsätzlich über die Realisierung von Kinderkrippenplätzen am Evangelischen Kindergarten im Donauefeld unter der Trägerschaft der Evangelisch-Lutherischen Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt beraten.

Am 11.12.2019 erfolgte eine weitere Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Evangelischen Landeskirche in München und auch weitere Grundstücksverhandlungen. Der Marktgemeinderat sprach sich für den Neubau einer 2-geschossigen Kindertagesstätte aus.

Am 25.06.2019 beschloss dieser die Grundlage zur Schaffung von Gemeinbedarfsflächen für die Kinderbetreuung und am 28.06.2019 wurde über die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kinderkrippen- und Kindergartenplätze) auf dem Grundstück Fl. Nr. 108, Gemarkung Niederstimm abgestimmt und Ende Februar 2020 ist das Eigentum auf den Markt Manching übergegangen, so dass die Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens nun vorliegen. Der Markt Manching hat im Vorfeld der erforderlichen Bauleitplanung das Architektur- und Stadtplanungsbüro dressler mayerhofer rössler, München mit einer städtebaulichen Konzeptstudie beauftragt, um die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück im Detail zu erarbeiten und Erschließung, Nutzungsverteilung, Stellplatzsituation, Verteilung der Freiflächen, Bauvolumen, Geschoßflächen und eine maximale Unterbringung von Kinderbetreuungsplätzen zu klären.

Auf Grundlage der Konzeptstudie wurde ein europaweites VgV-Verfahren und ein Planungswettbewerb durchgeführt. Daraus ging das Architekturbüro HEID + HEID ARCHITECTEN BDA Part mbB als 1. Preisträger hervor.

Aufgrund des Wettbewerbs werden die einzelnen Parameter des Maßes der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung konkretisiert. Das neue KiTa – Gebäude soll demnach zwei Geschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50m erhalten, ebenso ein flach geneigtes Zeltdach mit extensiver Dachbegrünung

Die Betriebsträgerschaft übernimmt die Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt. Diese stellt nach Neubau des Gebäudes und nach Abbruch des bestehenden

Kindergartens dessen Flächen für die Freianlagen der neuen Kindergartenstätte zur Verfügung. Der bestehende Kindergarten bleibt bis zur Fertigstellung des Neubaus erhalten, wird anschließend abgebrochen und die Fläche freigemacht.

## 6.2. Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Fläche für Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Zweckbestimmung: Kinderbetreuungseinrichtung)

Die Erschließung über Flurnummer 142 und die verkehrliche Anbindung an die Lilienthalstraße über Flurnummer 628/127 sind als öffentliche bzw. halböffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche für die Zufahrt mit Anbindung an die Otto-Hahn-Straße ist im Bebauungsplan Nr. 60 bereits festgesetzt (5. Änderung).

## 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei als Höchstmaß bestimmt. Dabei ist eine maximale Wandhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Hierdurch kann der benötigte Bedarf an Einrichtungsplätzen gedeckt werden, jedoch wird das Landschaftsbild nicht zu stark beeinträchtigt, indem die Höhenentwicklung des Gebäudes unterhalb der Höhenentwicklung des direkt benachbarten Kirchengebäudes bleibt. Als Höhenbezugspunkt wird die Straßenhinterkante der Erschließungsstraße auf Flurnummer 142 festgesetzt.

## 6.4. Bauliche Ordnung

Für die Umsetzung der Kinderbetreuungseinrichtung wurde im Vorfeld eine Konzeptstudie durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro dressler mayerhofer rössler, München erarbeitet. Die Ergebnisse der Studie sind in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen:

- Erschließung von Süd (Anbindung Otto-Hahn-Straße) oder von West (Anbindung Lilienthalstraße) als Sackgassenlösung mit Wendemöglichkeit oder beidseitige Anbindung als Einbahnverkehr
- Baufeld möglichst groß halten um optionale Lösungen im Architektenwettbewerb zu ermöglichen
- Berücksichtigung Schallschutz gegen Außenlärm ggf. bei Situierung der Gruppenräume

Als Dachart ist in Anlehnung an die umgebende Bebauung und zur bestmöglichen Einbindung des Neubauvorhabens das Satteldach zugelassen. Im Ergebnis des Architektenwettbewerbes sind hier im Laufe des Verfahrens Anpassungen möglich.

Als Dachform sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-25° zulässig. Für die Gestaltung der Dächer sollen keine schwarzen bzw. grauen Dachdeckung verwendet werden. Es sind nur extensiv begrünte Dächer und Blechdachdeckungen zulässig.

### **Blechdeckung:**

Das Vorhaben soll grundsätzlich mit einem Gründach umgesetzt werden. Da die Statik des Dachstuhles im derzeitigen Planungsstadium noch nicht geklärt ist und die Realisierbarkeit des Gründaches bei den unterschiedlich geneigten Dachflächen ebenfalls noch zu prüfen ist, wird als planerische Alternative im Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Blechdeckung, die den wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung entspricht, auf-

recht erhalten um den Bebauungsplan bei einer entsprechenden Anpassung der Gebäudeplanung nicht ändern zu müssen.

### **6.5. Abgrabungen / Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,6 m über die natürliche Geländehöhe zulässig. Somit soll eine Geländemodellierung zur Einbindung des Baukörpers erreicht werden. Stützmauern sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,6 m. Die Zulässigkeit von Stützmauern ist aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage des Geltungsbereiches zum bestehenden Kindergarten- und Kirchenareal in die Festsetzungen aufgenommen. Auf die Sicherheit der Kinder wird im Zuge der Ausführungsplanung geachtet (Absturzsicherungen, Fallschutzbeläge).

### **6.6. Grünordnung**

Der herzustellende Freiraum für die Kinderbetreuungseinrichtung wird nicht näher festgesetzt, um der konkreten Ausführungsplanung zum Ergebnis des Wettbewerbes für die Planungsaufgabe nicht vorzugreifen. Der erforderliche Freispielbereich der Kindertagesstätte wird zudem nur zum Teil im Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung liegen, zum Großteil jedoch auf der späteren Abbruch- und Rückbaufläche des bestehenden Kindergartens auf Flurnummer 628/127 zu liegen kommen. Bei 10 m<sup>2</sup> Freifläche/Kind sind für die geplante Einrichtung mit 125 Kindern insgesamt ca. 1.250 m<sup>2</sup> Freispielfläche erforderlich.

Im Bebauungsplan werden am West- und Nordrand des Geltungsbereiches innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Einzelbaumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Um der späteren Werkplanung des Vorhabens nicht vorzugreifen wird dabei auf eine verbindliche Festsetzung der Baumstandorte verzichtet.

Im Rahmen der Umsetzung des Wettbewerbes für den Kindergartenneubau wird zudem die Erhaltung des Baumbestandes geprüft. Um diesem Ergebnis nicht vorzugreifen wird auf die redaktionelle Darstellung des zu rodenden bzw. zu erhaltenden Baumbestandes verzichtet. Zu rodender Baumbestand soll durch Neupflanzungen im Zuge der Freiflächengestaltung der Freispielfläche (auch im Bereich der Rückbaufläche des bestehenden Kindergartens) erfolgen.

Ein vollständiger Erhalt des Baumbestands ist jedoch wegen Feuerwehrezufahrt, Höhenanpassung des Geländes und des Neubaus der Kindertagesstätte nicht möglich.

Ein Mindestabstand der Bebauung zur bestehenden Baumreihe im Osten von 25m ist nicht möglich. Das mögliche Schadenrisiko wird zur Kenntnis genommen, besteht aber für den derzeitigen Kindergarten östlich der Baumreihe in gleicher Weise. Die Standsicherheit des Gehölzbestands wird - insbesondere zum Schutz der Kinder – durch Kontrolle der Bäume und regelmäßigen Zuschnitt gewährleistet. Schadhafte und umsturz- oder (ab)bruchgefährdete Bäume werden entfernt.

Aufgrund der räumlichen Enge der zur Verfügung stehenden Fläche sind Eingrünungsmöglichkeiten kaum gegeben. In diesem Fall ist besonders auf eine ansprechende Fassadengestaltung zu achten um den Baukörper in seinem Erscheinungsbild in die Ortsrandsituation einzubinden.

### 6.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die sich aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ergebenden Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind in Ziffer 10.1 dieser Begründung sowie im Umweltbericht genannt.

Aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (ÖFA Roth, Dezember 2020) ergibt sich zudem die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF), soweit der alte Weidenbestand mit Mulmhöhlen und Rindenspalten am Südwestrand des Grundstückes 108 nicht erhalten werden kann:

**CEF1:** Für den Verlust potenzieller Quartierstrukturen für überwinternde Fledermäuse sind als Ersatz zwei Fledermauskästen an geeigneten Strukturen (Bäume, Gebäude) im Umfeld anzubringen.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme benennt zudem einige markante Altbäume als Bäume mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit:

- Weidenbestand im Südwesten (z. T. mit Mulmhöhlen)
- Zweistämmig Birke am Westrand
- Vitaler, alter Walnussbaum im Nordwesteck
- Vitaler Kirschbaum am Nordrand.

Ein möglicher Erhalt dieser oder anderer Einzelbäume ist im Ergebnis des Architektenwettbewerbes bzw. bei der späteren Umsetzung des Vorhabens zu prüfen.

Festgesetzt sind die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vorgegebenen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen:

**V1:** Gehölzrodungen (hier Baumfällungen) dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) erfolgen.

**V2:** Die Fällung der alten Weiden mit grobrissiger Rinde, Totholz, Mulmhöhle und Rindenspalte ist im Oktober durchzuführen. Kann eine Fällung erst später erfolgen, muss diese unter Aufsicht eines Fledermausexperten erfolgen, der die Hohlräume und Spalten auf überwinternde Fledermäuse zu kontrolliert und ggf. Tiere rettet und umsetzt.

**A1 (nicht CEF):** für den Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten für gehölzbrütende Vogelarten und Spechte sind als Ersatz mindestens 15 heimische Laubbäume in der Gemarkung Niederstimm zu pflanzen. Die Pflanzung der Laubbäume erfolgt z. T. als Straßenbegleitgrün / Ortsrandeingrünung (mind. 6 Bäume) im Bereich der Erschließungsanlagen. Die weiteren Baumpflanzungen werden mit der Freiraumgestaltung des Außenbereiches der neuen Kindertagesstätte umgesetzt.

**A2:** siehe Punkt 10.1

### 6.7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die bisher im Flächennutzungsplan als Grünzug zur Ortsrandeingrünung und Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild dargestellte Fläche und reell als Freispielfläche des bestehenden ev. Kindergartens intensiv genutzte Fläche des Geltungsbereichs in Ortsrandlage wird einer Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zugeführt.

Der Verlust der Freispielfläche des bestehenden Kindergartens durch den Neubau der Kindertagesstätte kann nach Abbruch des bestehenden Kindergartens auf Flurnummer 628/127

durch die Herstellung einer neuen Freispielfläche auf der Abbruch- und Rückbaufläche kompensiert werden.

Vor dem Gebäudeabriss wird der Unteren Naturschutzbehörde eine Einschätzung durch einen Fledermausgutachter vorgelegt. Großflächige Versiegelungen sind nicht vorgesehen, die freiwerdende Fläche des rückgebauten bestehenden Kindergartens wird in das Freiflächen-gestaltungskonzept des Neubaus der Kindertagesstätte eingebunden.

Durch die Überbauung entsteht ein flächiger Verlust der Freispielfläche der in der Eingriffsregelung zu behandeln ist (vgl. Umweltbericht). Dabei geht auch der orts- und landschaftsbildprägende Baumbestand verloren. Die mögliche Erhaltung der in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme genannten naturschutzfachlich erhaltenswerten Solitäräume ist in der weiteren Planung unter Beachtung der räumlichen Enge des Grundstückes zu prüfen.

Mit dem nach Westen, über den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich hinaus, vorgeschobenen Standort entsteht eine über den Rand der Bebauung entlang der Lilienthalstraße hinausgehende Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft. Dem wird in der Abwägung aber der Vorrang eingeräumt, da es sich bei der Siedlungsentwicklung um eine Fläche für den Gemeinbedarf handelt und dabei ein Solitärgebäude entsteht, das dem Standort entsprechend gestaltet werden kann.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Straßen und Wege / ruhender Verkehr**

Für den Bring- und Holverkehr der Kinder zur Fläche für Gemeinbedarf / Kindertagesstätte und für die Mitarbeiter\*innen der Einrichtung erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine Einbahnerschließung von Süden her über die Otto-Hahn-Straße, die im Osten in die Lilienthalstraße mündet. Dazu wird das südlich des Grundstückes liegende Grundstück mit der Flurnummer 35/108 und die vorhandenen Feldwege Teilfläche Flurnummer 142 und Flurnummer 109 ausgebaut und an den Bestand angebunden.

Alternativ ist eine Anbindung von Westen her über die Lilienthalstraße möglich. Dazu ist der Geländestreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 628/127 als Straßenfläche herzustellen. Im Zweirichtungsverkehr ist eine der beiden Varianten zu betreiben. Durch diese Ringerschließung in Einbahnrichtung ist ein geringer Ausbauquerschnitt möglich. Eine Erschließung für die Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllfahrzeug ist ebenfalls über diese Ringerschließung möglich. Die Erhältbarkeit von Baumbestand bzw. Möglichkeit von Neupflanzungen ist aufgrund des Wenderadius der Feuerwehr vor allem im Nordwesten des Baufeldes im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Die Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Manching bereitzustellen. Die Flächen für PKW-Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht örtlich festgesetzt, sondern innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu erbringen.

### **7.2. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser) wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt. So kann das anfallende Schmutzwasser dem bestehenden Kanalsystem in der Otto-Hahn-Straße oder der Lilienthalstraße (je nach Erschließungsvariante) zugeleitet werden. Der bestehende Kindergarten auf Flurnummer 628/127 wird über den Kanal in der Lilienthalstraße entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vorrangig breitflächig im Gelände versickert. Ist eine Versickerung im Gelände nicht möglich, wird das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanalsystem zugeführt. Die Errichtung

von unterirdischen Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138, DWA-M 152, etc.) ist dort geplant, wo eine breitflächige und/oder Muldenversickerung technisch nicht möglich ist und gleichzeitig die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen.

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich relativ oberflächennah an (**Bemessungswasserstand: 362,40 ü. NN**). Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern (siehe Baugrunduntersuchung 7.2 Gründung).

Halböffentliche Verkehrsflächen und nachzuweisende Stellplätze für den KFZ - Verkehr sind versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, etc.).

Die extensiv begrünten Dächer sollen so konzipiert sein, dass sie möglichst viel Niederschlagswasser versickern können. Das übrige von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser soll vor Ort der Versickerung zugeführt werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär immer eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

### **7.3. Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt.

### **7.4. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (AWP) durchgeführt.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

### **7.5. Telekommunikation**

Die am Westrand der Lilienthalstraße vorhandene Vodafone-Leitung ist bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, darf nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

## 8. Immissionsschutz

### 8.1. Verkehrslärm BAB A9

Nach der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern des Landesamtes für Umwelt LfU liegt der Änderungsbereich am äußeren Rand der Lärmbelastungskorridore der BAB A9, die ca. 700 m nordöstlich des Standortes verläuft und dort keine Lärmschutzmaßnahmen mehr vorhanden sind, so dass eine freie Schallausbreitung nach Südwesten gegeben ist. Demnach wird am Vorhabenstandort ein LDEN (über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) von über 55 – 60 dB(A) und ein LNight (für die Nachtzeit gemittelter Immissionspegel gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) von über 50 – 55 dB (A) erreicht.

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7245.1 / 2020 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 19.10.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden am Plangebäude (Annahme: zweigeschossig) zur Tagzeit im Erdgeschoß an allen Fassadenseiten eingehalten und nur im Obergeschoß an der Nord- und Ostfassade um höchstens 2 dB(A) überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Fassadenseiten und Stockwerken um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Es sind somit keine weiteren Maßnahmen zum baulichen bzw. passiven Schallschutz erforderlich.

*Der Markt Manching kann die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, das eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bundesautobahn A 9 bzw. am Baugelände zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 auch für die Nord- und Ostseite des Obergeschosses werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung durch die erforderliche Höhe der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme, Erschließungssituation, Abstand zur Lärmquelle etc.) und wegen des Platzbedarfs und der Kosten nicht weiterverfolgt. Außerdem sind in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits bestehende Wohnbebauungen vorhanden. Weiterhin ist der sozialadäquate Kinderlärm, der grundsätzlich auch Lärmimmissionen verursacht, in die Abwägung einzubeziehen.<sup>3</sup>*

Der Schallschutzgutachter empfiehlt der Marktgemeinde Manching für Ruheräume innerhalb des Gebäudes im Rahmen der Genehmigungsplanung einen bauakustischen Nachweis erstellen zu lassen, in dem die erforderlichen Bauteile des Gebäudes hinsichtlich des Außenlärms dimensioniert werden.

### 8.2. Betriebsbedingter Lärm Kindertagesstätte

Gemäß dem am 20.07.2011 in Kraft getretenen „Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG)“ ist eine Beurteilung der schall-

<sup>3</sup> Meinung/Interpretation des Verfassers der schalltechnischen Untersuchung

technischen Situation bei Kindertageseinrichtungen in der Regel nicht vorzunehmen. Gemäß Art. 12 KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

§ 22 Abs. 1a BImSchG bestimmt, dass Geräuscheinwirkungen, die u.a. von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.

## **9. Altlasten**

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

## **10. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange**

Für die Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Niederstimm „Am Anger“ wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist.

### **10.1. Ausgleichsflächen**

**A2:** Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht sind ca. 1.036 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 758 der Gemarkung (vgl. auch Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht Ziff. 2.4.2).

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind auf Flurnummer Teilfläche 758 der Gemarkung Pichl umzusetzen und werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

## **11. Bodendenkmäler**

Gemäß Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2018) sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler vorhanden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## **12. Hochwassergefahren**

Gemäß dem Bayernatlas Naturgefahren liegt der gesamte Geltungsbereich im Bereich der Hochwassergefahrenflächen eines Extremhochwassers HQ<sub>extrem</sub>, das im Osten bis an die

Autobahn reicht. Das  $HQ_{\text{extrem}}$  tritt selten auf und führt zu deutlich höheren Wasserständen. Es entspricht etwa einem  $HQ_{1000}$ . (bis zu **366,31 m ü. NN**). Das Planungsgebiet liegt somit in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.

Da der Wasserstand des  $HQ_{\text{extrem}}$  deutlich über Geländeniveau und der gesamten umgebenden Bebauung von Donaufeld und Niederstimm liegt (Überflutungstiefen größer 1,0-2,0 der Donau und größer 0-0,5 m der Paar), ist ein Schutz der vorhandenen Bebauung bei einem entsprechenden Ereignis nicht gegeben. Um eine massive Auffüllung des Standortes über  $HQ_{\text{extrem}}$  und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird in der Abwägung dem Einfügegebot des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung der

Vorrang eingeräumt. Bei einem Extremhochwasserereignis ist daher ein über den Katastrophenschutz des Landkreises zu koordinierender Gebietsschutz für das Vorhaben und die gesamte angrenzende Bebauung von Donaufeld und Niederstimm erforderlich. Der Schutz eines einzelnen Objektes ist in diesem Extremfall nicht mehr vorrangig zu behandeln.

### 13. 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.

### 14. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Fläche für Gemeinbedarf:	2.228 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen:	280 m <sup>2</sup>
Halböffentliche Verkehrsfläche:	<u>492 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich B-Plan:	3.000 m <sup>2</sup>

Ingolstadt, 25.02.2021, 08.06.2021, 30.09.2021



Alois Rieder  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt



Angelika Denzinger  
Dipl.- Ing. Architektin

L:\A506\_BP Am Anger\_Manching\Text\Berichte\Begründung BP\20210930\_BP\_Begründung\_Satzung.doc

---

**Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm  
Markt Manching**

**8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60  
Niederstimm „Am Anger“**

**Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Teil der Begründung**

Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.02.2021  
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2021  
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 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

<b>1. Aufgabenstellung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	2
<b>2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden .....</b>	<b>6</b>
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	6
2.1.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit .....	6
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	7
2.1.3 Schutzgut Fläche und Boden .....	8
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	8
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima .....	9
2.1.6 Schutzgut Landschaft.....	10
2.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	10
2.1.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	11
2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB .....	11
2.3.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit .....	11
2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	13
2.3.3 Schutzgut Fläche und Boden .....	14
2.3.4 Schutzgut Wasser.....	14
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima .....	15
2.3.6 Schutzgut Landschaft.....	16
2.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	17
2.3.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	17
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	18
2.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	18
2.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	18
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	24
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26
3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	28

### Anlagen:

- Plan Eingriffsregelung in der Bauleitplanung M = 1 : 1.500
- Plan Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches M = 1 : 5.000

## 1. Aufgabenstellung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Manching und der im Parallelverfahren geführten Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ (§ 8 Abs. 3 BauGB) werden die baurechtlichen Voraussetzungen für der Neubau einer dringend benötigten Kindertagesstätte (6-gruppig mit 4 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen, zwei- bis dreigeschossige Bauweise) geschaffen. Hierzu wird im Flächennutzungsplan eine weitere Gemeinbedarfsfläche westlich der bestehenden Gemeinbedarfsfläche für die evangelische Kirche (Christuskirche) und des, unter der Trägerschaft der evangelisch-lutherischen Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt, bestehenden evangelischen Kindergartens im Donaufeld dargestellt.

Zu diesem Zweck hat der Marktgemeinderat von Manching in der Sitzung vom 26.03.2020 den Beschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ im Parallelverfahren gefasst.

Der Änderungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Manching umfasst die Flurnummern 108, 109 und 142 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Niederstimm und beträgt 0,3 ha.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60 Niederstimm „Am Anger“ ist deckungsgleich mit der Flächennutzungsplanänderung. Zusätzlich ist für die verkehrliche Erschließung eine Teilfläche der Flurnummer 628/127 der Gemarkung Manching Teil des Geltungsbereiches. Die Erschließung des geplanten Areals der neuen Kindertagesstätte erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über die Flurnummer 35/108, die im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Otto-Hahn-Straße festgesetzt wurde.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalschutzgesetze zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

#### § 15 Bundesnaturschutzgesetz

*(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]*

*(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]*

Somit kommt die im § 15 des BNatschG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des BNatSchG wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und damit verbunden auch die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffes über das Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 und 3 geregelt. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Eingriffsregelung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ unter Ziffer 2.4.2. Der ermittelte Kompensationsbedarf (1.036 m<sup>2</sup>) wird auf Flurnummer 758 der Gemarkung Pichl erbracht.

Vom Büro Ökologie Fauna Artenschutz (ÖFA), Roth wurden im Frühjahr und Frühsommer 2020 artenschutzrechtliche Erhebungen vor Ort durchgeführt und anschließend eine artenschutzrechtliche Stellungnahme (Stand Dezember 2020) erarbeitet, in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geprüft wurden. Diese Stellungnahme ist den Unterlagen beigelegt. Demnach ist festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Vermeldungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ im Parallelverfahren mit der 18. Flächennutzungsplanänderung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vermieden werden können.

Zur Beurteilung der Schallwirkungen auf das Vorhaben bzw. der Schallauswirkungen des Vorhabens wurde vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 19.10.2020) erarbeitet, welche den Unterlagen beigelegt ist. Die schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich der Schallimmissionen der Autobahn BAB A9 zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der 18. Flächennutzungsplanänderung keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde die von SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Servicecenter Ingolstadt durchgeführte Baugrunduntersuchung (Stand 20.11.2020) ausgewertet, welche den Unterlagen beigelegt ist. Demnach treten unter dem bis 0,4 m mächtigen Oberboden bis 2 m tief reichende schluffige Feinsande auf, die von z. T. tonigen Schluffen und sandigem Kies unterlagert sind. Dabei traten in den durchgeführten Rammkernsondierungen und Schürfen Wasserzutritte ab 2,3 m u. GOK auf. Die erkundeten Böden sind überwiegend als durchlässig und der sandige Kies ab 4,5 m u. GOK als sehr stark durchlässig bewertet, so dass für das Vorhaben eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

### **Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 (LEP)**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Die Marktgemeinde Manching befindet sich laut des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)<sup>1</sup> und des Regionalplans der Region Ingolstadt (10) im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die Ziele und Grundsätze des LEP 2013/2018 bezüglich der Raumstruktur und sozialen Infrastruktur sind in den Begründungen der Bauleitpläne dargestellt.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2018

## Regionalplan

Die für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind in den Begründungen dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt am Südrand einer Teilfläche des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 06 „*Donauniederung*“, das den gesamten unbebauten Landschaftsraum vom Nordrand von Niederstimm/Donaufeld bis zur Sandrach hin umfasst.

Ebenso liegt die Vorhabenfläche innerhalb des flächengleichen Regionalen Grünzuges Nr. 04 „*Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt*“.

Mit dem geplanten Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung auf Flurnummer 108, Gemarkung Niederstimm entsteht somit eine direkte flächige Betroffenheit des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Regionalen Grünzuges. Dabei ist festzuhalten, dass die Flurnummer 108 derzeit bereits als Freispielfläche des bestehenden Kindergartens auf dem östlich benachbarten Grundstück Fl. Nr. 628/127 Gemarkung Manching intensiv genutzt wird. Da für das Vorhaben nur ein einzelnes Solitärgebäude für den Gemeinbedarf zu errichten ist das im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortsrandbebauung von Niederstimm/Donaufeld errichtet wird, ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Regionalen Grünzuges nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Durch die Randlage des Vorhabens zur bestehenden Bebauung von Niederstimm/Donaufeld und Erhaltung der vorhandenen Wegeverbindungen in die freie Landschaft (Flurnummer 142) werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Zulässigkeit von Vorhaben in Randlage von Regionalen Grünzügen berücksichtigt.

## Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

In den Zielkarten zum Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Ingolstadt (1996) ist das Planungsgebiet folgendermaßen beschrieben:

Zielkarte	
<b>Boden</b>	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen
<b>Wasser</b>	Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen (hohe natürliche Grundwasserempfindlichkeit)
<b>Luft und Klima</b>	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den bioklimatischen Schutz
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten (Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes)
<b>Landschaftsbild und Landschaftserleben</b>	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung des Landschaftsbildes
<b>naturbezogene Erholung</b>	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung überlagert mit Gebiet, in dem eine naturbezogene Erholung durch Verkehrs- oder Fluglärm beeinträchtigt ist (hier: Lärmkorridor der BAB A9)
<b>innerfachlicher Zielabgleich:</b>	
<b>Hauptziel</b>	Arten- und Lebensräume
<b>Nebenziel</b>	Naturbezogene Erholung
<b>Leitbild der Landschaftsentwicklung</b>	Landnutzung mit vorherrschenden Leistungen für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

In der Zielkarte Arten und Lebensräume wird für die Fläche das Ziel 063.16 beschrieben:

Die ehemaligen Flussschleifen und Altwasser von Donau und Sandrach sind wieder zu wirksamen Biotopen zu entwickeln und miteinander zu vernetzen.

Zwischen der Donauaue bei Rosenschwaig und der Alten Donau soll entlang der Sandrach ein Grünkorridor geschaffen werden, in dem vordringlich naturnahe Lebensräume zu reaktivieren sind.

Durch die Lage der geplanten, kleinflächigen (0,3 ha) Gemeinbedarfsfläche direkt im Übergang des Nordrandes der Wohnbebauung von Niederstimm zum Westrand der Wohnbebauung im

Donaufeld ist keine nachhaltige Beeinträchtigung der formulierten Ziele des LEK zu erwarten, da der gesamte Landschaftsraum bis zur Sandrach hin unbeeinträchtigt bleibt.

### **Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte**

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope vorzufinden.

### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan von Manching aus dem Jahr 1990 (bisher 17 Änderungen) stellt für den Änderungsbereich als landschaftsplanerische Ziele einen Teilabschnitt eines bestehenden Grünzuges zur Ortsrandeingrünung entlang der Wohnbebauung der Donaufeldsiedlung sowie parallel dazu einem zusätzlich geplanten Grünzug, einen Teilabschnitt einer zu entwickelnden Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie oder Landschaftsbild sowie eine lineare Wasserfläche dar. Diese landschaftsplanerischen Ziele zur ökologischen Aufwertung des Westrandes der Bebauung entlang der Lilienthalstraße sind bislang nicht umgesetzt, können aber außerhalb des Änderungsbereiches aufrechterhalten werden. In der Abwägung wird hier aufgrund der nur singulären Bebauung der Vorhabenfläche für den Gemeinbedarf den städtebaulichen Überlegungen der Vorrang gegenüber den ursprünglichen landschaftsplanerischen Überlegungen des Marktes Manching eingeräumt.

Das Vorhabengebiet befindet sich westlich der evangelisch-lutherischen Christuskirche und dem dazugehörigen Kindergarten an der Einmündung der Otto Hahn-Straße in die Lilienthalstraße, die als Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind. Südlich und nordöstlich des Änderungsbereiches grenzt die Wohnbebauung von Niederstimm und des Donaufeld an.

Reell wird die Vorhabenfläche Flurnummer 108 als intensiv genutztes Freispielgelände des bestehenden ev. Kindergartens genutzt. Die Flurnummern 109 und 142 sind als landwirtschaftliche Graswege ausgebildet. Im Norden und Westen des Änderungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abb. 1. Flächennutzungsplan Markt Manching, Urplan Stand 1990

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2.1.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Der Änderungsbereich liegt im Winkel zwischen dem nördlichen Rand von Niederstimm (hier lineare Einfamilienhausbebauung entlang der Otto-Hahn-Straße) und dem Westrand der Donaufeldsiedlung (hier gehäufte Einfamilienhausbebauung in Sackgassen als Abzweige von der Lilienthalstraße). Auf der östlich angrenzenden Flurnummer 628/127 befinden sich die evangelische Christuskirche mit dem zugehörigen Pfarrbüro (Lilienthalstraße 91) und der evangelische Kindergarten unter der Trägerschaft der Evangelisch-lutherischen Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt.

Die geplante Fläche für Gemeinbedarf für den Neubau eines Kindergartens liegt direkt im Westen des bestehenden Kindergartens und wird derzeit als Freispielgelände des Kindergartens intensiv genutzt. Das Vorhabengrundstück Flurnummer 108 liegt etwas tiefer als die bebauten Flächen entlang der Otto-Hahn-Straße und Lilienthalstraße, ist mit Erdhügeln, Rasenflächen und Gehölzen gestaltet sowie mit Spielgeräten bestückt und geht nach Norden und Westen in die offene Landschaft über.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch umliegend intensiv genutzte Ackerflächen und den randlichen Gehölzbestand der Kindergarten-Freispielfläche. Die vorhandenen Flurwege (hier Flurnummer 142 am Westrand des Änderungsbereiches werden vor allem von den Bewohnern der nahe liegenden Wohnbebauung von Niederstimm als Spazierwege intensiv für die wohnungsnaher Erholung genutzt.



Abb. 2. Blick entlang Otto-Hahn-Straße nach Ost zum Kindergarten (rechts) und Freispielgelände (links)

Nach der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern des Landesamtes für Umwelt LfU liegt der Änderungsbereich am äußeren Rand der Lärmbelastungskorridore

der BAB A9, die ca. 700 m nordöstlich des Standortes verläuft und dort keine Lärmschutzmaßnahmen mehr vorhanden sind, so dass eine freie Schallausbreitung nach Südwesten gegeben ist. Demnach wird am Vorhabenstandort ein LDEN (über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) von über 55 - 60 dB(A) und ein LNight (für die Nachtzeit gemittelter Immissionspegel gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) von über 50 - 55 dB (A) erreicht. Die bestehende Situation ist zudem in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus Ulmetum minoris*) im Planungsbiet die potentiell-natürliche Vegetation. Die Altgewässer der ehemaligen Fließstrecke von Sandrach und Brautlach prägen mit den begleitenden Vegetationsbeständen den Landschaftsraum nördlich Niederstimm.

Auf dem Vorhabengrundstück ist als Bodenvegetation intensiv gepflegter und genutzter Rasen vorhanden in den die verschiedenen Spielgeräte in Sand- und Kiesflächen eingelassen sind. Der vorhandene Gehölzbestand umfasst einzelne Obstbäume (Kirsche, Apfel, Walnuss), strauchartige Bestände (Haselnuss, Kornelkirschen, Hartriegel) sowie Weiden und weiteren Baumbestand in Gruppen (Hainbuche, Birke, Feldahorn). Zur Sicherung der spielenden Kinder unterliegt der Gehölzbestand einer intensiven Pflege. Lediglich im Bestand der Weiden am südwestlichen Rand des Grundstückes sind Totholz und Mulmhöhlen in den Weidenstämmen erkennbar.



Abb. 3. Intensiv genutzter und gepflegter Freispielbereich

Die vorhandenen Flurwege (Flurnummern 109 im Norden und 142 im Westen des Änderungsgebietes) sind als Graswege ausgebildet und werden für die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Flächen kaum befahren. Auf dem Grünstreifen Flurnummer 109 am Nordrand des Kindergartenfreispielgeländes wird aktuell randlich Gehölzschnitt gelagert.



Abb. 4. Flurwege (Fl. Nr. 142 links, Fl. Nr. 109 rechts)

## **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm (Bearbeitungsstand Juni 2003) stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Ziele und Maßnahmen dar. Es enthält insbesondere fachliche Aussagen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung bestehender, natürlicher und naturnaher Lebensräume sowie zur Notwendigkeit von Neuschaffungs-, Förderungs- und Vernetzungsmaßnahmen von Lebensräumen.

Der Änderungsbereich liegt am Rand des großflächigen Schwerpunktgebietes H des Naturschutzes „Wiesenlandschaft in den Donauauen“. Entsprechend der Ziel- und Maßnahmenkarte „Gewässer“ ist für den Raum die Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung der aquatischen Lebensräume in den Donauauen (hier Altgewässer der Sandrach und Brautlach nördlich Niederstimm) als Lebensraum zahlreicher überregional bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten als überregionaler Entwicklungsschwerpunkt genannt. Besondere Vorgaben für das Vorhabengrundstück lassen sich daraus nicht ableiten.

## **Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurden vom Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) im April und Juni 2020 zwei Übersichtsbegehungen durchgeführt, die auf der betroffenen Fläche vorhandenen Strukturen erhoben und die möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte beurteilt. Dabei wurden ausschließlich verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Gilde der Gehölzbrüter festgestellt. Die intensive Nutzung des Freispielgeländes wird auch störungsrelevante Arten (Buntspecht, Fledermäuse) vom Brüten bzw. Fortpflanzen im Gebiet abhalten. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme bewertet einzelne Altbäume (Weiden mit Mulmhöhlen im Südwesten, Walnuss- und Kirschbaum im Norden und zweistämmige Birke am Westrand des Grundstückes) als naturschutzfachlich erhaltenswert.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Entsprechend der Bodenübersichtskarte Bayern 1:25.000 stehen im Änderungsbereich fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) an.

Der Boden des Vorhabengrundstückes Flurnummer 108 ist als Freispielgelände des bestehenden Kindergartens intensiv genutzt. Zur Gestaltung des Geländes wurden kleinflächige Bodenumlagerungen und Aufschüttungen von Erdhügeln vorgenommen.

Nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) ist der Baugrundtyp als bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen anzusprechen. Die mittlere Tragfähigkeit ist als gering bis sehr gering angegeben. Aufgrund der Frost-, Wasser- und Setzungsempfindlichkeit sind z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Nach der vorliegenden Baugrunduntersuchung (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Servicecenter Ingolstadt vom 20.11.2020) treten unter dem bis 0,4 m mächtigen Oberboden bis 2 m tief reichende schluffige Feinsande auf, die von z. T. tonigen Schluffen und sandigem Kies unterlagert sind.

Altlasten sind im direkten Änderungsbereich nicht bekannt.

Sowohl historische Kampfmittel, als auch Georisiken sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet selbst sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden.

Gemäß dem UmweltAtlas Geologie des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Untergrund hydrogeologisch als *Poren-Grundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit (Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit und großer Mächtigkeit)* klassifiziert<sup>2</sup>, während die *Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit* gebildet ist. Das Grundwasser steht mit im Änderungsbereich ca. 2 bis 3 m unter Gelände an.<sup>3</sup>

Nach dem Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ liegt der Änderungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich, in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sowie außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>, jedoch im Einwirkungsbereich extremer Hochwassersituationen HQ<sub>extrem</sub>. Dabei sind Überflutungstiefen von größer 1,0-2,0 m von der Donau bzw. größer 0-0,5 m von der Paar angegeben.



Abb. 5. Vorhabenstandort bei Hochwasser HQ<sub>extrem</sub>

Quelle: Bayernatlas online (Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers)

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser versickert derzeit ungehindert im Boden der Freispielanlage des bestehenden Kindergartens.

Nach der vorliegenden Baugrunduntersuchung (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Servicecenter Ingolstadt vom 20.11.2020) traten in den durchgeführten Rammkernsondierungen und Schürfen Wasserzutritte ab 2,3 m u. GOK auf. Die erkundeten Böden sind überwiegend als durchlässig und der sandige Kies ab 4,5 m u. GOK als sehr stark durchlässig bewertet.

### 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Landschaftsraum des Donautals und ist klimatisch, wie für das außeralpine Bayern typisch, warmgemäßigt und bereits mit kontinentalem Anklang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a. Geländeklimatisch ist innerhalb des Planungsgebietes ein Ost-West-gerichteter Kalt- und Frischluftstrom

<sup>2</sup> <https://www.umweltatlas.bayern.de>, digit. Hydrogeologische Karte 1:100.000, Aufruf 07.04.2020

<sup>3</sup> [https://in-kb.mapacel.com/?project=in-kb\\_im2&view=Gesamtprojekt](https://in-kb.mapacel.com/?project=in-kb_im2&view=Gesamtprojekt), Aufruf 07.04.2020

bedingt durch die Talsituation der Senke zu berücksichtigen. Der derzeit unbebaute extensiv landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

Der Geltungsbereich ist dem Klimabereich des Donautals zugeordnet; das Klima ist als subatlantisch mit kontinentalem Einschlag zu bezeichnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 °C bis 8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 700 mm/a. Bedingt durch häufige Inversionslagen kommt es in der Talniederung der Donau zu verstärktem Auftreten von Früh- und Spätfrösten sowie zu Nebelbildungen.

Die offenen Ackerlagen im Westen des Vorhabengrundstückes sind als Kaltluftentstehungsflächen mit klimatischer Wirkung auf die Randbebauung von Niederstimm und Donaufeld anzusprechen. Durch die geplante punktuelle Bebauung der Grundstückes Flurnummer 108 sind keine nachteiligen kleinklimatischen Wirkungen zu erwarten.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Donaumoos“. Der Landschaftsraum nördlich Niederstimm ist in der naturräumlichen Feingliederung dabei der Untereinheit „Postglaziale Talaue der Donau“ zuzurechnen. Dabei ist davon auszugehen, dass um 1900 ein Zufluss zur Sandrach direkt im Bereich des Vorhabengrundstückes verlaufen ist.

Das übergeordnete Orts- und Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist durch das rechtwinklige Zusammentreffen des nördlichen Ortstrandes von Niederstimm mit dem Westrand der Bebauung im Donaufeld geprägt, wo sich genau in der Schnittstelle die derzeitige Freispielfläche des bestehenden ev. Kindergartens befindet. Somit wirkt vor allem der Gehölzbestand auf Flurnummer 108 als prägende grünordnerische Struktur des Ortsrandes.



Abb. 6. von Westen zum Ortsrand Niederstimm (rechts) und Donaufeld (links)

Das Solitärgebäude des bestehenden Kindergartens und das Kirchengebäude der evangelischen Kirche mit dem wenig erhöhten Glockenturm tritt dabei im Ortsbild nach außen nicht in Erscheinung.

Das Gelände des Vorhabenstandortes liegt dabei leicht tiefer als die angrenzende Bebauung. Nach Westen hin ergeben sich derzeit weiträumige Sichtbeziehungen in die angrenzende Landschaft.

### 2.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Erweiterungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden.<sup>4</sup>

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 ebenfalls nicht bekannt. Historisch gesehen liegt der Standort in einer ehemaligen Lohe des historischen Flussraumes der Donau/Sandrach.

<sup>4</sup> <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Aufruf 07.04.2020

Die Entwicklung der Donaufeldsiedlung begann von Süden (Ingolstädter Straße) her im Laufe der 1960er Jahre. Die evangelische Kirche wurde Ende der 1960er Jahre von dem Münchener Professor Werner Eichberg gebaut und 1970 eingeweiht, der zugehörige evangelische Kindergarten wurde vor 30 Jahren errichtet.

### **2.1.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen bestehen im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche als Kindergarten-Freispielfläche insbesondere zwischen den folgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch / Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgut Boden und Fläche

## **2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste der Markt Manching eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte (Kindergarten- und Kinderkrippenplätze) an anderer Stelle ausweisen, da der Bedarf in jedem Fall gegeben ist und das im Donaufeld vorhandene Gebäude dringend ersetzt werden muss.

Die auf Flurnummer 108 vorhandenen Gehölzbestände könnten bei Nichtdurchführung der Planung jedoch erhalten und im Landschaftsbild wirksam bleiben. In der dynamischen Flächenentwicklung könnte sich der vorhandene Baumbestand artgerecht weiter entwickeln; die Spielplatznutzung könnte, bei Verlagerung der Kindertagesstätte an einen anderen Standort, entfallen.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB**

### **2.3.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit**

Die Bauleitplanung führt im Bereich der zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen zu Gunsten des Neubaus einer Kindertagesstätte zu einem Entfall der dort vorhandenen Freispielfläche des bestehenden Kinderartens. Durch den späteren Abbruch des Bestandsgebäudes kann auf der Abbruch- und Rückbaufläche der Freispielbereich für die neue Kindertagesstätte wiederhergestellt werden. Durch die entstehende „Innenhoflage“ des Freispielbereiches entsteht gleichzeitig ein Schallschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

Der öffentlich nutzbare Verbindungsweg Flurnummer 142 am derzeitigen Westrand des Kindergartenareals wird in seiner Funktion aufrechterhalten, so dass die Erreichbarkeit der freien Landschaft von der Otto-Hahn-Straße aus gegeben bleibt. Im Ergebnis des Architektenwettbewerbes wurde einer Erschließung des Vorhabens im Einrichtungsverkehr der Vorrang eingeräumt, so dass eine Ableitung des Verkehrs entlang des Nordrandes der Flurnummer 628/127 mit Anbindung an die Lilienthalstraße vorgesehen ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich der Schallimmissionen der Autobahn BAB A9 zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der 18. Flächennutzungsplanänderung keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Mit dem Vorhaben sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen verbunden da keine Gefahrstoffe verarbeitet oder gelagert werden. Eine Immissionsbelastung angrenzender Gebiete durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung entsteht durch Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte nicht. Da nur ein Tagesbetrieb vorgesehen ist, sind auch Lichtemissionen nicht zu erwarten. Der mit der Einrichtung zu erwartende Kinderlärm ist im Bestand bereits gegeben und generell nicht als durch das Vorhaben verursachte Belästigung der Nachbarbebauung anzusehen.

### Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Neubau der Kinderbetreuungsstätte sowie der notwendigen Verkehrsflächen sind Staub- und Lärmbelastungen des näheren Umfeldes sowie des regulären Betriebes der ev. Kirche und des bestehenden Kindergartens zu erwarten. Baubedingt geht der derzeitige Freispielbereich des Kindergartens verloren und ist während der Bauzeit nicht mehr verfügbar, so dass das Freispiel der Kinder deutlich eingeschränkt wird.

Die baubedingte Beeinträchtigung wird auch nach Fertigstellung des neuen Gebäudes mit den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen anhalten, da im Nachgang der bestehende Kindergarten abzurechen ist um auf der Rückbaufläche den neuen Freispielbereich für die Kindertagesstätte zu errichten. Mit dem Abbruch des bestehenden Kindergartens (außerhalb des Geltungsbereiches) anfallende Abfälle (derzeitige Gebäudehülle: ca. 2.500 m<sup>3</sup> aufzutrennender Baumaterialien) sind den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu trennen, wieder aufzubereiten oder fachgerecht zu entsorgen.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Bau des neuen Gebäudes im Bereich der intensiv genutzten Freispielfläche des bestehenden Kindergartens – zur Minimierung des Flächenverbrauchs in 2-geschossiger Bauweise – führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am nordöstlichen Ortsrand von Niederstimm. Da der Neubau als Solitärgebäude am Ortsrand geplant ist und eine intensive Eingrünung zur Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse nur bedingt möglich ist, werden die anlagenbedingten Auswirkungen als mittel eingestuft.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der geplante Bau der Kinderbetreuungsstätte löst in der Lilienthalstraße und dem östlichen Beginn der Otto-Hahn-Straße vor allem zu den Bring- und Abholzeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu diesen Stoßzeiten aus. Begünstigt wird die verkehrliche Anbindung durch Einbahnregelung von der Otto-Hahn-Straße her, so dass eine Durchfahrt zur Lilienthalstraße und somit Trennung der ankommenden und abfahrenden Fahrzeuge entsteht. Dabei handelt es sich um eine tageszeitlich begrenzt (nur zu Öffnungszeiten der Kindertagesstätte) nutzbare Durchfahrt. Eine erhöhte Lärmbelastung ist daher lediglich für die Anwohner direkt angrenzend an den Vorhabenstandort und die künftige Durchfahrt zu erwarten. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten und der tageszeitlichen Nutzungsbeschränkung ist jedoch nicht mit nachhaltigen Auswirkungen zu rechnen.

Da Geräuscheinwirkungen, die u.a. von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umweltwirkungen sind, sind dagegen keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sollte ein Mindestabstand von 15 m von den Freispielflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht unterschritten und bei Spiel- und Klettergeräten auf schallgedämmtes Material und auf eine größtmögliche Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung geachtet werden.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind sowohl bau- und anlagenbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Im Gesamtergebnis ist mit der zur Verfügungstellung von Kinderbetreuungsplätzen jedoch die Wohlfahrtswirkung des Vorhabens für das Schutzgut Mensch (hier: Kinder) besonders positiv hervorzuheben.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da keine Störfallbetriebe in der näheren Umgebung liegen und für den Vorhabenstandort, mit Ausnahme der unter Schutzgut Wasser beschriebenen Extremhochwassergefahr, keine Gefahrensituationen (Kampfmittel, Georisiken, Erdbebengefahr, Strahlungsgefahren etc.) erkennbar sind.

### 2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die zusätzliche Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf geht die derzeit als Freispielfläche des bestehenden Kindergartens genutzte Fläche mit Rasen- und Gehölzbestand bau- und anlagenbedingt verloren. Dabei ist keine nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu erwarten, da nur intensiv genutzte und gepflegte Vegetationsbestände (Verkehrssicherungspflicht für Kinderspielfläche) betroffen sind. In der späteren Detailplanung wird geprüft inwieweit die Erhaltung einzelner Gehölze für die Randeingrünung bzw. Freiflächengestaltung möglich ist.

Da vorhandene Biotopflächen von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht direkt betroffen sind und die Ausweitung der Gemeinbedarfsflächen im direkten Anschluss an das bestehende Kirchen- und Kindergartenareal auf dem derzeitigen Freispielgelände des bestehenden Kindergartens liegt, entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

Im Ergebnis der Überprüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten ist festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ im Parallelverfahren mit der 18. Flächennutzungsplanänderung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vermieden werden können.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. (ÖFA Roth, Dezember 2020).

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch vorübergehend in Anspruch genommene Bauflächen (Bodenabtrag, Materiallager, Baustelleneinrichtungsflächen) kann es zu einem temporären Lebensraumverlust bzw. zu einer temporären Störung (Verlärmung) oder Verinselung/Trennung vorhandener Habitate kommen. Vorhandene Vegetationsflächen (Rasen und Gehölzbestand im intensiv genutzten Freispielgelände) werden bereits während der Bauphase dauerhaft in Anspruch genommen. Daher kommt es baubedingt zu mittleren Beeinträchtigungen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit dem Neubau der Kinderbetreuungsstätte sowie den benötigten Erschließungen werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen bereits baubedingt dauerhaft in Anspruch genommen. Amtlich kartierte Biotope werden nicht beeinträchtigt. Daher kann insgesamt von einer geringen anlagenbedingten Auswirkung ausgegangen werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt entstehen durch die baubedingten und anlagenbedingten Auswirkungen. Daher sind die betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Lärm sowie optischen Beunruhigungen als gering einzustufen.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind, unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Vorbelastung als bestehende Kinderspielfläche und da die Ausweitung auf den räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gemeinbedarfsareal beschränkt bleibt, betriebs- und anlagebedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Der baubedingte Verlust des gesamten Vegetationsbestandes ist als mittlere Beeinträchtigung zu werten.

### 2.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung auf Flurnummer 108 geht die Grundfläche des Gebäudes sowie der infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen (Zufahrt, Stellplätze, Zuwegungen etc.) als derzeit offene Bodenfläche verloren. Im Gegenzug wird das Gebäude des bestehenden Kindergartens auf der östlich benachbarten Flurnummer 628/127 abgebrochen um dort im Sinne einer Konversionsnutzung den auf dem Vorhabengrundstück entfallenden Kinderfreispielbereich wiederherzustellen.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden während des Baubetriebes sind als mittel einzustufen, da vom Bau der Kinderbetreuungseinrichtung und der notwendigen infrastrukturellen Erschließung bisher weitestgehend unbefestigte Bodenflächen betroffen sind.

Durch den späteren Abbruch und Rückbau des bestehenden Kindergartengebäudes entsteht im direkten räumlichen Umfeld dagegen auch die Entsiegelung einer bisher überbauten und entsiegelten Teilfläche.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Bauflächen (Kinderbetreuungseinrichtung und Erschließungsanlagen) dauerhaft verändert. In den zusätzlich versiegelten Bereichen (Gebäude, Parkplätze, Zufahrten) kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität).

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung entstehen an sich keine nachhaltigen betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden. Die durch den Verkehr (Eltern, Mitarbeiter) zur Kinderbetreuungseinrichtung bedingten Schadstoffimmissionen aus Kfz-Abgasen sind so gering, dass sie keine nachhaltigen Auswirkungen haben.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche und Boden sind unter Berücksichtigung des Abbruchs und Rückbaus des bestehenden Kindergartengebäudes bau- und anlagebedingt mittlere und betriebsbedingt nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden zu erwarten.

### 2.3.4 Schutzgut Wasser

Vom Vorhaben ist kein Oberflächenwasser betroffen. Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht im Bereich der Bauflächen durch zusätzliche Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer lokal verminderten Grundwasserneubildungsrate äußert. Dem wird jedoch durch den Abbruch und Rückbau des bestehenden Kindergartengebäudes entgegengewirkt.

Soweit möglich ist vorgesehen, unverschmutztes Oberflächenwasser sowie anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb des Vorhabengebietes wieder zu versickern. Eine ausreichende Versickerungsleistung der erkundeten Böden ist nach DWA A-138 gegeben.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Da das Grundwasser über 2 m unter GOK ansteht, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser (Grubensicherung, geschlossene Wasserhaltung erforderlich) während des Baubetriebes als gering eingestuft werden können.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der Versiegelung durch den Bau der Kinderbetreuungsstätte sowie mit den damit verbundenen Erschließungen ist ein erhöhter Oberflächenabfluss verbunden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Bereich extremer Hochwasserereignisse  $HQ_{\text{extrem}}$  sind die Höhenlage des Gebäudes, die Lage der Gebäudeöffnungen, die Wahl der Baustoffe und die Stand-sicherheit zu beachten. Darüber hinaus ist die Bauweise bzw. bauliche Schutzmaßnahmen auf immer häufiger werdende Extremwetterereignisse (Außenhangwasserabfluss) anzupassen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und der gesicherten Ableitung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers kann von einer geringen anlagebedingten Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind ebenfalls nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da im Rahmen der Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung keine Einträge in das Grundwasser zu erwarten sind.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen, da keine nachhaltige Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser entsteht.

Der Markt Manching liegt fast insgesamt in der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  der Donau und der Paar. Da der Wasserstand des  $HQ_{\text{extrem}}$  deutlich über Geländeniveau und der gesamten umgebenden Bebauung von Donaufeld und Niederstimm liegt (Überflutungstiefen größer 1,0-2,0 der Donau und größer 0-0,5 m der Paar), ist ein Schutz der vorhandenen Bebauung bei einem entsprechenden Ereignis nicht gegeben. Um eine massive Auffüllung des Standortes über  $HQ_{\text{extrem}}$  und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird in der Abwägung dem Einfügegebot des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung der Vorrang eingeräumt. Bei einem Extremhochwasserereignis ist daher ein über den Katastrophenschutz des Landkreises zu koordinierender Gebietsschutz für das Vorhaben und die gesamte angrenzende Bebauung von Donaufeld und Niederstimm erforderlich. Der Schutz eines einzelnen Objektes ist in diesem Extremfall nicht mehr vorrangig zu behandeln.

### **2.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

Mit der zusätzlich möglichen Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist nur in geringem Umfang mit einer Erhöhung der Abstrahlung und der Lufttemperatur, sowie einem Absinken der relativen Luftfeuchtigkeit mit Folgen für das Kleinklima zu rechnen.

Die spätere Nutzung der Fläche als Standort einer Kindertagesstätte wird keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima nach sich ziehen. Eine Immissionsbelastung angrenzender Gebiete durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung entsteht durch Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte nicht. Da nur ein Tagesbetrieb vorgesehen ist, sind auch Lichtemissionen nicht zu erwarten.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch die Ausweitung der Gemeinbedarfsflächen über den Rand der derzeitigen Bebauung hinaus zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas kommen. Durch Rodung des Baumbestandes geht jedoch die klimawirksame Luftaustauschfunktion und Beschattungsfunktion der Gehölze verloren.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung (Kinderbetreuungsstätte im Geltungsbereich) geht deren mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grundfläche als siedlungsnaher Fläche für den Luftaustausch verloren. Zusätzlich entsteht über den befestigten Flächen (Verkehrsflächen) eine erhöhte Wärmehückstrahlung. Aufgrund der kleinflächigen Größe des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die

klimaökologische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Offenlagen weiterhin aufrechterhalten bleiben. Daher kommt es anlagebedingt nur zu geringen Auswirkungen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, da mit der geplanten Nutzung keine erheblichen Schadstoffemissionen in die Luft entstehen.

Im Neubau der Kindertagesstätte wird dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG vom 01.11.2020) folgend eine modernere Heizanlage als im rückzubauenden bestehenden Kindergarten betrieben, so dass die Menge der Treibhausgasemissionen durch den Neubau verringert werden kann.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen, da nur sehr kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen (Verlust des kleinklimatisch wirksamen Gehölzbestandes, der durch Neupflanzungen aber wieder kompensiert wird) entstehen.

Das geplante Vorhaben ist gegenüber den Folgen des Klimawandels durch die gewählten Baustoffe (geplant: Ziegelmassivbauweise mit Gründach) und ergänzende Baumpflanzungen zur Beschattung nur wenig anfällig.

### **2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche entsteht trotz der derzeitig intensiven Nutzung des Grundstückes als Freispielfläche des bestehenden Kindergartens eine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Landschaft, da der vorhandene Gehölzbestand als prägende Ortsrandeingrünung des Kindergarten- und Kirchenareals verloren geht.

Da die Kindertagesstätte nur tagsüber betrieben wird, ist eine nächtliche Beeinträchtigung sowie eine Veränderung der Umgebungshelligkeit durch zusätzliche Beleuchtung des betroffenen Landschaftsraumes nicht gegeben.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild am bestehenden Ortsrand von Niederstimm/Donaufeld wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der temporären Wirksamkeit nur als gering erheblich einzustufen. Im Zuge der Baustellenabwicklung geht jedoch der bestehende Gehölzbestand dauerhaft verloren.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der geplanten Überbauung der intensiv genutzten Freispielfläche entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte der Landschaft. Durch die Ortsrandlage des neuen Gebäudes wird das bisherige Erscheinungsbild der Landschaft verändert. Daher führt der Bau des Solitärgebäudes anlagenbedingt zu mittleren Auswirkungen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung an sich kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft, zumal keine nächtliche Beleuchtung erforderlich ist.

#### Ergebnis:

Mit dem Verlust des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes entstehen baubedingt mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Da die Randeingrünung aufgrund der Enge des Grundstückes nicht wiederhergestellt werden kann, sind auch die anlagebedingten Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen. Betriebsbedingt sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch die Nutzung als Kindertagesstätte keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Landschaft entstehen.

### 2.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

#### Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Aufgrund der fehlenden Nachweise von Bau- und Bodendenkmälern sowie sonstigen Sachgütern im Änderungsbereich ist bau- und anlagebedingt mit keinen Auswirkungen zu rechnen. Historisch gesehen liegt der Standort in einer ehemaligen Lohe des historischen Flussraumes der Donau/Sandrach, so dass hier durch die erforderliche bauliche Veränderung geringe Auswirkungen geltend gemacht werden können.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Kultur- und sonstige Sachgüter sind betriebsbedingt nicht betroffen.

#### Ergebnis:

Aufgrund der fehlenden denkmairechtlichen Nachweise im Umfeld ist mit keinen bzw. nur geringen Auswirkungen zu rechnen. Risiken für das kulturelle Erbe sind mit dem Vorhaben demnach nicht verbunden.

### 2.3.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Das Vorhaben beeinflusst die folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch / Schutzgut Landschaft  
Die derzeit im Landschaftsbild wirksame Fläche, die gleichzeitig als Freispielfläche des bestehenden Kindergartens dient und eine Wohlfahrtswirkung für das Schutzgut Mensch entfaltet, geht mit Verlust des Gehölzbestandes verloren. Der bedarfsgerechte Neubau einer Kindertagesstätte steht dem als positive Wirkung für das Schutzgut Mensch (Kinderbetreuung) entgegen.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Schutzgut Boden und Fläche  
Die vorhandenen Gehölzbestände bilden dem Grunde nach, einen Lebensraum für Gehölz gebundene Tierarten. Aufgrund der intensiven Nutzung als Kinderfreispielfläche ist eine intensive Pflege des Gehölzbestandes aus Verkehrssicherungspflichten heraus jedoch erforderlich. Ebenso unterliegt der Boden einer intensiven Nutzung durch die spielenden Kinder, so dass keine natürliche Vegetationsentwicklung stattfinden kann.

Risiken für die Umwelt sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da keine Georisiken bekannt sind und vom Neubau der Kindertagesstätte keine Unfallgefahr ausgeht, so dass keine vorhabenbedingten Katastrophen zu erwarten sind.

Da keine weiteren Vorhaben in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes bekannt sind, sind kumulierende Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Vorgaben der artenschutzrechtlichen Stellungnahme):

- **V1:** Gehölzrodungen (hier Baumfällungen) dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen
- **V2:** Die Fällung der alten Weiden mit grobrissiger Rinde, Totholz, Mulmhöhlen und Rindenspalten sollte im Oktober durchgeführt werden. Im Falle einer Fällung im Winter muss diese unter Aufsicht eines Fledermausexperten erfolgen, der die Hohlräume und Spalten auf überwinternde Fledermäuse kontrolliert und ggf. Tiere rettet und umsetzt.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Vor Abbruch des Bestandsgebäudes (außerhalb des Geltungsbereiches) erfolgt eine Einschätzung durch einen Fledermausgutachter zum möglichen Fledermausvorkommen im Gebäude um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

#### Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser

- Zweigeschossige Bauweise zur Minimierung des Flächenverbrauchs
- Nutzung der Grundfläche des bestehenden Kindergartens nach Abbruch und Rückbau zur Entwicklung des Freispielbereiches für die neue Kindertagesstätte im Sinne der Konversionsnutzung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

#### Schutzgut Klima und Luft

- Ausbildung eines Gründaches als bioklimatischer Ausgleich für die Überbauung einer Teilfläche im „Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den bioklimatischen Schutz“ gemäß Landschaftsentwicklungskonzept (LEK).

### 2.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt. Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in vier Arbeitsschritten durchgeführt.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> vgl. BayStMLU (2003), S. 8

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

### **Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> vgl. a.a.O. S. 28ff.  
■ September 2021

Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung:

	<b>Freispielfläche bestehender Kindergarten Gehölzbestand</b>	<b>Freispielfläche bestehender Kindergarten Rasen, Sand/Kies, Garten</b>	<b>Freifläche nördlich Christus-Kirche Garten/Rasen, Einzelgehölze</b>
Arten und Lebensräume	Gepflegter Gehölzbestand mit z. T. naturschutzfachlicher Wertigkeit = Kategorie II, unterer Wert	Intensivrasen, Sand/Kiesflächen mit Spielgeräten = Kategorie I, unterer Wert	Intensivrasen mit Siedlungsgehölzen = Kategorie I, unterer Wert
Boden	Anthropogen überprägter Boden; z. T. geschüttete Erdwälle = Kategorie II, unterer Wert	Für Kinderspielfläche intensiv genutzter Boden = Kategorie II, unterer Wert	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs = Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Kein Gewässer; Grundwasserflurabstand > 2m = Kategorie I, oberer Wert	Kein Gewässer; Grundwasserflurabstand > 2m = Kategorie I, oberer Wert	Kein Gewässer; Grundwasserflurabstand > 2m = Kategorie I, oberer Wert
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestand im Randbereich von Bebauung = Kategorie II, unterer Wert	Kleinklimatisch unwirksame Spielplatzfläche = Kategorie I, oberer Wert	Kleinklimatisch unwirksame Randgrünfläche = Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Eingrünungsstruktur am bisherigen Ortsrand =Kategorie II, unterer Wert	Spielfläche ohne Landschaftsbildfunktion = Kategorie I, unterer Wert	Grünfläche ohne Landschaftsbildfunktion = Kategorie I, unterer Wert
Gesamtbewertung	Kategorie II, unterer Wert	Kategorie I, oberer Wert	Kategorie I, oberer Wert

## **Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)**

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich aufgrund des nur kleinflächigen Grundstückes für das geplante Vorhaben zur Errichtung einer 6-gruppigen Einrichtung und deren verkehrliche Erschließung folgende Zuordnung:

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt:

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren <sup>7</sup>		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie 0 Gebiete unerheblicher Bedeutung	<b>Feld A 0</b> 0,0	<b>Feld B 0</b> 0,0
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	<b>Feld A I</b> 0,3 - 0,6	<b>Feld B I</b> 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	<b>Feld A II</b> 0,8 - 1,0	<b>Feld B II</b> 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	<b>Feld A III</b> (1,0) - 3,0	<b>Feld B III</b> 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Vorhaben sind auf Grundlage des Bebauungsplanes die unter Ziffer 2.4.1 genannten anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen geplant, die zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen:<sup>8</sup>

#### Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

<sup>7</sup> vgl. a.a.O. S. 13

<sup>8</sup> vgl. a.a.O. S. 31f

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensati- ons-
A I	Bestand: Intensivgrünland, Flurnummer 35/108 Planung: Zufahrtsstraße (Baurecht mit 5. Änderung des Bebauungsplanes gegeben)	180	0	0
A II	Bestand: Freispielfläche bestehender Kindergarten; Gehölzbestand, Flurnummer 108 Planung: Kindertagesstätte mit Erschließungsanlagen	678	0,8	542
A I	Bestand: Freispielfläche bestehender Kindergarten; Rasen, Sand/Kies, Garten, Flurnummer 108 Planung: Kindertagesstätte mit Erschließungsanlagen	1.540	0,3	462
A I	Bestand: landwirtschaftlicher Weg als Grasweg, Flurnummer 142 Planung: Erschließungsstraße	300	0,3	90
A I	Bestand: Grünstreifen mit Lagerung von Astholz aus Gehölzpflege, Flurnummer 109 Planung: Erschließungsstraße	161	0,3	49
A I	Bestand: Grünstreifen als Garten- und Rasenfläche mit Siedlungsgehölzen, Flurnummer 628/127 Planung: Private Erschließungsstraße	306	0,3	92
A I*	Bestand: Überbaute und befestigte Fläche des bestehenden Kindergartens auf Flurnummer 35/127 Planung: Rückbau des Kindergartens und anschließend Errichtung des Freispielgeländes für den Ersatzneubau	./. 662	0,3	./. 199
<b>Summe</b>				<b>1.036</b>

\*Dem Flächenbedarf für den Neubau der Kindertagesstätte und der erforderlichen Erschließungsanlagen steht der Rückbau des bestehenden Kindergartens entgegen. Somit ist der Kompensationsbedarf entsprechend reduzierbar, da der Neuversiegelung in Teilen eine Entsiegelung entgegensteht.

#### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleichsbedarf von ca. 1.036 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Geltungsbereichs auf folgender Fläche erbracht:

Die Anerkennung der Fläche wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm abgestimmt. Die Fläche ist im Plan ‚Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches‘ zum Umweltbericht dargestellt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates Bayern eingetragen.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen formuliert:

**A2: Flurnummer 758, Gemarkung Pichl, anteilig 1036 m<sup>2</sup> von insgesamt 4.360 m<sup>2</sup>**

Die Fläche liegt am Westrand des FFH-Gebietes Nr. „Paar und Ecknach“ nördlich eines Industriegebietes der Nachbargemeinde Baar-Ebenhausen. Flurnummer 758 bildet zudem den südwestlichen Rand des Wiesenbrütergebietes „Pichler See“.

Wiesenbrüter-Schutzgebiet

„Pichler See“

Wiesenbrüter-Lebensraum mit landesweiter Bedeutung



Abb. 7. Darstellung Wiesenbrütergebiet „Pichler See“

Die Fläche ist im Bestand als Großseggenwiese (*Carex gracilis* – Schlanksegge) mit Störelementen (Rundholzstapel), Himbeere im Süden entlang verschattendem Baumbestand auf südlicher Nachbarfläche) und Brennesselflur auf gestörter Fläche am Nordwestrand anzusprechen. Ein sukzessiv entwickelter Gehölzstreifen im Westen (Zitterpappeln) wurde im Winter 2021 entfernt und ist nach Vorgabe des AELF Pfaffenhofen a. d. Ilm durch Pflanzung eines Waldmantels aus Straucharten (Strauchweide, Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel) wiederherzustellen, gemäß Abstimmung mit der UNB Pfaffenhofen a. d. Ilm auf den Ausgleichsflächenbedarf jedoch nicht anrechenbar.

Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:

- Mahd des Seggenbestandes alle 2-4 Jahre ab Mitte September oder im Winter (bei gefrorenem Boden) mit Entfernung des Mähgutes zum Schutz vor Gehölzentwicklung
- Flacher Bodenabtrag mit Ausbildung einer flachen Geländemulde (0,2-0,3 m tief) im Bereich der Brennesselflur mit anschließend sukzessiver Vegetationsentwicklung und Mahd mit Seggenwiese

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (ÖFA Roth, Dezember 2020) zu erbringen:

- **CEF 1:** Für den Verlust potenzieller Quartierstrukturen für überwinternde Fledermäuse sind als Ersatz zwei Fledermauskästen an geeigneten Strukturen (Bäume, Gebäude) im Umfeld anzubringen.
- **A1 (nicht CEF):** für den Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten für gehölzbrütende Vogelarten und Spechte sind als Ersatz mindestens 15 heimische Laubbäume in der Gemarkung Niederstimm zu pflanzen. Die Pflanzung der Laubbäume erfolgt z. T als Straßenbegleitgrün / Ortsrandeingrünung (mind. 6 Bäume) im Bereich der Erschließungsanlagen. Die weiteren Baumpflanzungen werden mit der Freiraumgestaltung des Außenbereiches der neuen Kindertagesstätte umgesetzt.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung der Kinderbetreuungsstätte wurde aufgrund der Kleinflächigkeit des zur Verfügung stehenden Grundstückes und aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine mehrgeschossige Bauweise der eingeschossigen vorgezogen.

Für den Bring- und Holverkehr der Kinder zur Fläche für Gemeinbedarf / Kindertagesstätte und für die Mitarbeiter\*innen der Einrichtung erfolgt die verkehrliche Erschließung von Süden her über die Otto-Hahn-Straße. Dazu wird das südlich des Grundstückes liegende Grundstück mit der Flurnummer 35/108 und die vorhandenen Feldwege Teilfläche Flurnummer 142 und Flurnummer 109 ausgebaut und an den Bestand angebunden. Alternativ ist eine Anbindung von Westen her über die Lilienthalstraße möglich. Dazu ist der Geländestreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 628/127 als Straßenfläche herzustellen. Im Ergebnis des Architektenwettbewerbes wurde der Ringerschließung von der Otto-Hahn-Straße zur Lilienthalstraße im Einrichtungsverkehr mit geringerem Ausbauquerschnitt der Vorrang vor dem Ausbau einer Straßenfläche für den Zweirichtungsverkehr eingeräumt.

Der Markt Manching hat im Vorfeld der erforderlichen Bauleitplanung das Architektur- und Stadtplanungsbüro dressler mayerhofer rössler, München mit einer städtebaulichen Konzeptstudie beauftragt, um die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück im Detail zu erarbeiten und Erschließung, Nutzungsverteilung, Stellplatzsituation, Verteilung der Freiflächen, Bauvolumen, Geschoßflächen und eine maximale Unterbringung von Kinderbetreuungsplätzen zu klären.

Auf der Grundlage der Konzeptstudie ist beabsichtigt über ein europaweites VgV-Verfahren verknüpft mit einem Planungswettbewerb ein Architekturbüro mit der Vorhabenplanung zu beauftragen. Im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung wurden alternative Planungsmöglichkeiten zur Erschließung, sowie Lage und Gestaltung des Gebäudes erarbeitet und in die Beurteilung eingebracht.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2003 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (2003) angewandt.

Zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Büro Ökologie Fauna Artenschutz (ÖFA), Roth vom Dezember 2020 erarbeitet.

Zur Beurteilung des Schallauswirkungen des Vorhabens wurde die vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster erarbeitete Schalltechnische Untersuchung, Oktober 2020 herangezogen.

Zur Beurteilung der Baugrundsituation wurde die von SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Servicecenter Ingolstadt erarbeitete Baugrunduntersuchung, November 2020 herangezogen.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Markt Manching zeichnet als Träger der Bauleitplanung für die Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen, und naturschutzfachlichen Festsetzungen sowie der vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen verantwortlich.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird von der Unteren Naturschutzbehörde überwacht (gemeinsame Abnahme nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Gemeinde Großmehring meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

Die dauerhafte Pflege und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen obliegen dem Markt Manching.

Bezüglich erforderlicher Aushubarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die abfallrechtlichen Belange hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung des Aushubs einzuhalten sind.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm einzuzeichnen.

Da der Wasserstand des  $HQ_{\text{extrem}}$  deutlich über Geländeniveau und der gesamten umgebenden Bebauung von Donaufeld und Niederstimm liegt, ist ein Schutz der vorhandenen Bebauung bei einem entsprechenden Ereignis nicht gegeben. Bei einem Extremhochwasserereignis ist daher ein über den Katastrophenschutz des Landkreises zu koordinierender Gebietsschutz für das Vorhaben und die gesamte angrenzende Bebauung von Donaufeld und Niederstimm erforderlich.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (ZO-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 0,3 ha und behandelt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit deren Erschließung. Der Markt Manching schafft damit die baurechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer 6-gruppigen Kindertagesstätte (4 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen) auf der Flurnummer 108 der Gemarkung Niederstimm.

Die neue Kindertagesstätte wird auf dem derzeitigen Freispielgelände des bestehenden Kindergartens an der evangelischen Kirche (Christus-Kirche) im Donaufeld realisiert. Für die bauliche Realisierung des Vorhabens ist der vorhandene Gehölzbestand auf dem Grundstück zu beseitigen. Im Nachgang wird der bestehende Kindergarten abgebrochen und auf der Abbruch- und Rückbaufläche die neue Freispielfläche für die Kindertagesstätte im Sinne einer Konversionsnutzung errichtet.

Zusätzlich werden Flächen für den öffentlichen Verkehr zur Vorhabenerschließung festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Grundstückes 108 als Freispielfläche für den bestehenden Kindergarten sind dabei überwiegend nur bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festzustellen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Menschen, menschliche Gesundheit	mittel	mittel	gering	mittel
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	keine	gering

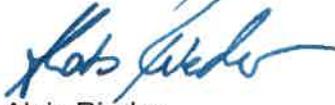
Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering – 1, mittel – 2, hoch – 3), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.

Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Für den Geltungsbereich wurde unter Anwendung des Leitfadens *'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'* (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 1.036 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs auf Flurnummer 758 der Gemarkung Pichl innerhalb des Wiesenbrütergebietes „Pichler See“ erbracht.

Ingolstadt, 25.02.2021, 08.06.2021, 30.09.2021



Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

L:\A506\_BP Am Anger\_Manching\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20210923\_UB\_\_BP\_Satzung.docx

### **3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM, 1996): Klimaatlas von Bayern

Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'

Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesellschaft (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Büro Ökologie Fauna Artenschutz (ÖFA), Roth (Dezember 2020): artenschutzrechtliche Stellungnahme

Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster (2020): Schalltechnische Untersuchung, Bericht 7245.1/2020-FB

Markt Manching (1990): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Servicecenter Ingolstadt (November 2020): Baugrunduntersuchung

#### **Internetdienste (Aufruf 04/2020):**

Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Bayerischer Denkmalatlas  
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>

Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bayerisches Fachinformationssystem Umwelt (FIN-Web)  
<http://fisnatur.bayern.de/webgis>

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

[http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/?theme=wasser\\_hochwassergefahren\\_flaechen](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/?theme=wasser_hochwassergefahren_flaechen)

- Umweltatlas Boden: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und

- Umweltatlas Geologie - digit. Hydrogeologische Karte 1:100.000

<https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas  
(Luftbilder, topographische Karten)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Ingolstädter Kommunalbetriebe: Grundwasserflurabstand

[https://in-kb.mapaccel.com/?project=in-kb\\_im2&view=Gesamtprojekt](https://in-kb.mapaccel.com/?project=in-kb_im2&view=Gesamtprojekt)

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan der Region Ingolstadt von 1989, mit derzeit 27. Änderung (2015)

[www.region-ingolstadt.bayern.de](http://www.region-ingolstadt.bayern.de)



**Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm  
Markt Manching**

**8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60  
Niederstimm „Am Anger“**

**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 der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ ist es die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer dringend benötigten Kindertagesstätte (6-gruppig mit 4 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen – insgesamt 125 Plätze, zwei- bis dreigeschossige Bauweise) zu schaffen. Hierzu wird im Flächennutzungsplan eine weitere Gemeinbedarfsfläche westlich der bestehenden Gemeinbedarfsfläche für die evangelische Kirche (Christuskirche) und des, unter der Trägerschaft der evangelisch-lutherischen Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt, bestehenden evangelischen Kindergartens im Donaufeld dargestellt.

Zu diesem Zweck hat der Marktgemeinderat von Manching in der Sitzung vom 26.03.2020 den Beschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ im Parallelverfahren 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan von Manching aus dem Jahr 1990 (bisher 17 Änderungen) stellt für den Änderungsbereich als landschaftsplanerische Ziele einen Teilabschnitt eines bestehenden Grünzuges zur Ortsrandeingrünung entlang der Wohnbebauung der Donaufeldsiedlung sowie parallel dazu einem zusätzlich geplanten Grünzug, einen Teilabschnitt einer zu entwickelnden Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie oder Landschaftsbild sowie eine lineare Wasserfläche dar. Diese landschaftsplanerischen Ziele zur ökologischen Aufwertung des Westrandes der Bebauung entlang der Lilienthalstraße sind bislang nicht umgesetzt, können aber außerhalb des Änderungsbereiches aufrechterhalten werden. In der Abwägung wird hier aufgrund der nur singulären Bebauung der Vorhabenfläche für den Gemeinbedarf den städtebaulichen Überlegungen der Vorrang gegenüber den ursprünglichen landschaftsplanerischen Überlegungen des Marktes Manching eingeräumt.

### **Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:**

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus Ulmetum minoris*) im Planungsbiet die potentiell-natürliche Vegetation. Die Altgewässer der ehemaligen Fließstrecke von Sandrach und Brautlach prägen mit den begleitenden Vegetationsbeständen den Landschaftsraum nördlich Niederstimm.

Auf dem Vorhabengrundstück ist als Bodenvegetation intensiv gepflegter und genutzter Rasen vorhanden in den die verschiedenen Spielgeräte in Sand- und Kiesflächen eingelassen sind. Der vorhandene Gehölzbestand umfasst einzelne Obstbäume (Kirsche, Apfel, Walnuss), strauchartige Bestände (Haselnuss, Kornelkirschen, Hartriegel) sowie Weiden und weiteren Baumbestand in Gruppen (Hainbuche, Birke, Feldahorn). Zur Sicherung der spielenden Kinder unterliegt der Gehölzbestand einer intensiven Pflege. Lediglich im Bestand der Weiden am südwestlichen Rand des Grundstückes sind Totholz und Mulmhöhlen in den Weidenstämmen erkennbar.

Die vorhandenen Flurwege (Flurnummern 109 im Norden und 142 im Westen des Änderungsbereiches) sind als Graswege ausgebildet und werden für die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Flächen kaum befahren. Auf dem Grünstreifen Flurnummer 109 am Nordrand des Kindergartenfreispielgeländes wird aktuell randlich Gehölzschnitt gelagert.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Änderungsbereich liegt am Rand des großflächigen Schwerpunktgebietes H des Naturschutzes „Wiesenlandschaft in den Donauauen“. Entsprechend der Ziel- und Maßnahmenkarte „Gewässer“ ist für den Raum die Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung der aquatischen Lebensräume in den Donauauen (hier Altgewässer der Sandrach und Brautlach nördlich Niederstimm) als Lebensraum zahlreicher überregional bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten als überregionaler Entwicklungsschwerpunkt genannt. Besondere Vorgaben für das Vorhabengrundstück lassen sich daraus nicht ableiten.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurden vom Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) im April und Juni 2020 zwei Übersichtsbegehungen durchgeführt, die auf der betroffenen Fläche vorhandenen Strukturen erhoben und die möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte beurteilt. Dabei wurden ausschließlich verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Gilde der Gehölzbrüter festgestellt. Die intensive Nutzung des Freispielgeländes wird auch störungsrelevante Arten (Buntspecht, Fledermäuse) vom Brüten bzw. Fortpflanzen im Gebiet abhalten. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme bewertet einzelne Altbäume (Weiden mit Mulmhöhlen im Südwesten, Walnuss- und Kirschbaum im Norden und zweistämmige Birke am Westrand des Grundstückes) als naturschutzfachlich erhaltenswert.

#### **Fläche und Boden:**

Entsprechend der Bodenübersichtskarte Bayern 1:25.000 stehen im Änderungsbereich fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) an.

Der Boden des Vorhabengrundstückes Flurnummer 108 ist als Freispielgelände des bestehenden Kindergartens intensiv genutzt. Zur Gestaltung des Geländes wurden kleinflächige Bodenumlagerungen und Aufschüttungen von Erdhügeln vorgenommen.

Nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) ist der Baugrundtyp als bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen anzusprechen. Die mittlere Tragfähigkeit ist als gering bis sehr gering angegeben. Aufgrund der Frost-, Wasser- und Setzungsempfindlichkeit sind z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Nach der vorliegenden Baugrunduntersuchung (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Servicecenter Ingolstadt vom 20.11.2020) treten unter dem bis 0,4 m mächtigen Oberboden bis 2 m tief reichende schluffige Feinsande auf, die von z. T. tonigen Schluffen und sandigem Kies unterlagert sind.

Alllasten sind im direkten Änderungsbereich nicht bekannt.

Sowohl historische Kampfmittel, als auch Georisiken sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

#### **Wasser:**

Im Planungsgebiet selbst sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden.

Gemäß dem UmweltAtlas Geologie des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Untergrund hydrogeologisch als *Poren-Grundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit (Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit und großer Mächtigkeit)*

klassifiziert, während die *Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit* gebildet ist. Das Grundwasser steht mit im Änderungsbereich ca. 2 bis 3 m unter Gelände an.

Nach dem Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ liegt der Änderungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich, in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sowie außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>, jedoch im Einwirkungsbereich extremer Hochwassersituationen HQ<sub>extrem</sub>. Dabei sind Überflutungstiefen von größer 1,0-2,0 m von der Donau bzw. größer 0-0,5 m von der Paar angegeben.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser versickert derzeit ungehindert im Boden der Freispielanlage des bestehenden Kindergartens.

Nach der vorliegenden Baugrunduntersuchung (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Servicecenter Ingolstadt vom 20.11.2020) traten in den durchgeführten Rammkernsondierungen und Schürfen Wasserzutritte ab 2,3 m u. GOK auf. Die erkundeten Böden sind überwiegend als durchlässig und der sandige Kies ab 4,5 m u. GOK als sehr stark durchlässig bewertet.

#### **Klima/Luft:**

Der Geltungsbereich ist dem Klimabereich des Donautals zugeordnet; das Klima ist als subatlantisch mit kontinentalem Einschlag zu bezeichnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 °C bis 8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 700 mm/a. Bedingt durch häufige Inversionslagen kommt es in der Talniederung der Donau zu verstärktem Auftreten von Früh- und Spätfrösten sowie zu Nebelbildungen.

Die offenen Ackerlagen im Westen des Vorhabengrundstückes sind als Kaltluftentstehungsflächen mit klimatischer Wirkung auf die Randbebauung von Niederstimm und Donaufeld anzusprechen. Durch die geplante punktuelle Bebauung der Grundstückes Flurnummer 108 sind keine nachteiligen kleinklimatischen Wirkungen zu erwarten.

#### **Landschaft:**

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Donaumoos“. Der Landschaftsraum nördlich Niederstimm ist in der naturräumlichen Feingliederung dabei der Untereinheit „Postglaziale Talau der Donau“ zuzurechnen. Dabei ist davon auszugehen, dass um 1900 ein Zufluss zur Sandrach direkt im Bereich des Vorhabengrundstückes verlaufen ist.

Das übergeordnete Orts- und Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist durch das rechtwinkelige Zusammentreffen des nördlichen Ortstrandes von Niederstimm mit dem Westrand der Bebauung im Donaufeld geprägt, wo sich genau in der Schnittstelle die derzeitige Freispielfläche des bestehenden ev. Kindergartens befindet. Somit wirkt vor allem der Gehölzbestand auf Flurnummer 108 als prägende grünordnerische Struktur des Ortstrandes.

Das Solitärgebäude des bestehenden Kindergartens und das Kirchengebäude der evangelischen Kirche mit dem wenig erhöhten Glockenturm tritt dabei im Ortsbild nach außen nicht in Erscheinung.

Das Gelände des Vorhabenstandortes liegt dabei leicht tiefer als die angrenzende Bebauung. Nach Westen hin ergeben sich derzeit weiträumige Sichtbeziehungen in die angrenzende Landschaft.

### **Kultur- und Sachgüter:**

Gemäß dem Bayerischen Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Erweiterungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 ebenfalls nicht bekannt. Historisch gesehen liegt der Standort in einer ehemaligen Lohe des historischen Flussraumes der Donau/Sandrach.

Die Entwicklung der Donaufeldsiedlung begann von Süden (Ingolstädter Straße) her im Laufe der 1960er Jahre. Die evangelische Kirche wurde Ende der 1960er Jahre von dem Münchener Professor Werner Eichberg gebaut und 1970 eingeweiht, der zugehörige evangelische Kindergarten wurde vor 30 Jahren errichtet.

### **Mensch, menschliche Gesundheit:**

Der Änderungsbereich liegt im Winkel zwischen dem nördlichen Rand von Niederstimm (hier lineare Einfamilienhausbebauung entlang der Otto-Hahn-Straße) und dem Westrand der Donaufeldsiedlung (hier gehäufte Einfamilienhausbebauung in Sackgassen als Abzweige von der Lilienthalstraße). Auf der östlich angrenzenden Flurnummer 628/127 befinden sich die evangelische Christuskirche mit dem zugehörigen Pfarrbüro (Lilienthalstraße 91) und der evangelische Kindergarten unter der Trägerschaft der Evangelisch-lutherischen Gesamtkirchengemeinde Ingolstadt.

Die geplante Fläche für Gemeinbedarf für den Neubau eines Kindergartens liegt direkt im Westen des bestehenden Kindergartens und wird derzeit als Freispielgelände des Kindergartens intensiv genutzt. Das Vorhabengrundstück Flurnummer 108 liegt etwas tiefer als die bebauten Flächen entlang der Otto-Hahn-Straße und Lilienthalstraße, ist mit Erdhügeln, Rasenflächen und Gehölzen gestaltet sowie mit Spielgeräten bestückt und geht nach Norden und Westen in die offene Landschaft über.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch umliegend intensiv genutzte Ackerflächen und den randlichen Gehölzbestand der Kindergarten-Freispielfläche. Die vorhandenen Flurwege (hier Flurnummer 142 am Westrand des Änderungsbereiches werden vor allem von den Bewohnern der naheliegenden Wohnbebauung von Niederstimm als Spazierwege intensiv für die wohnungsnaher Erholung genutzt.

Nach der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern des Landesamtes für Umwelt LfU liegt der Änderungsbereich am äußeren Rand der Lärmbelastungskorridore der BAB A9, die ca. 700 m nordöstlich des Standortes verläuft und dort keine Lärmschutzmaßnahmen mehr vorhanden sind, so dass eine freie Schallausbreitung nach Südwesten gegeben ist. Demnach wird am Vorhabenstandort ein LDEN (über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) von über 55 - 60 dB(A) und ein LNight (für die Nachtzeit gemittelter Immissionspegel gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) von über 50 - 55 dB (A) erreicht. Die bestehende Situation ist zudem in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Die erarbeitete schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 19.10.2021) kommt bezüglich der Schallimmissionen der Autobahn BAB A9 zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der 18. Flächennutzungsplanänderung keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

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

- Gehölzrodungen (hier Baumfällungen) dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen

- Die Fällung der alten Weiden mit grobrissiger Rinde, Totholz, Mulmhöhlen und Rindenspalten sollte im Oktober durchgeführt werden. Im Falle einer Fällung im Winter muss diese unter Aufsicht eines Fledermausexperten erfolgen, der die Hohlräume und Spalten auf überwinternde Fledermäuse kontrolliert und ggf. Tiere rettet und umsetzt.
- Vor Abbruch des Bestandsgebäudes (außerhalb des Geltungsbereiches) erfolgt eine Einschätzung durch einen Fledermausgutachter zum möglichen Fledermausvorkommen im Gebäude um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.
- Zweigeschossige Bauweise zur Minimierung des Flächenverbrauchs
- Nutzung der Grundfläche des bestehenden Kindergartens nach Abbruch und Rückbau zur Entwicklung des Freispielbereiches für die neue Kindertagesstätte im Sinne der Konversionsnutzung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Ausbildung eines Gründaches als bioklimatischer Ausgleich für die Überbauung einer Teilfläche im „Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den bioklimatischen Schutz“ gemäß Landschaftsentwicklungskonzept (LEK).

Als naturschutzfachlicher Ausgleich sind für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Anger“ vorgesehen:

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde für die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft 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 1.036 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Kompensation zu erbringen. Der Ausgleich wird anteilig auf dem Grundstück Flurnummer 758, Gemarkung Pichl erbracht.

Für den Ausgleich werden auf der genannten Fläche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt:

- Mahd des Seggenbestandes alle 2-4 Jahre ab Mitte September oder im Winter
- Flacher Bodenabtrag mit Ausbildung einer flachen Geländemulde (0,2-0,3 m tief)

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind gemäß der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (ÖFA Roth, Dezember 2020) zu erbringen:

- CEF 1: Für den Verlust potenzieller Quartierstrukturen für überwinternde Fledermäuse sind als Ersatz zwei Fledermauskästen an geeigneten Strukturen (Bäume, Gebäude) im Umfeld anzubringen.
- A1 (nicht CEF): für den Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten für gehölzbrütende Vogelarten und Spechte sind als Ersatz mindestens 15 heimische Laubbäume in der Gemarkung Niederstimm zu pflanzen. Die Pflanzung der Laubbäume erfolgt z. T als Straßenbegleitgrün / Ortsrandeingrünung (mind. 6 Bäume) im Bereich der Erschließungsanlagen. Die weiteren Baumpflanzungen werden mit der Freiraumgestaltung des Außenbereiches der neuen Kindertagesstätte umgesetzt.

## 2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB** zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** weist der **Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern** darauf hin, dass das Plangebiet unmittelbar an einen regionalen Grünzug sowie an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet angrenzt und daher gem. RP 10 B III 1.5 Z noch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen am neu geschaffenen Ortsrand, idealerweise an der Westgrenze der vorgesehenen Verkehrsfläche zu ergänzen sind. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden am West- und Nordrand des Geltungsbereiches innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Einzelbaumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern während der Baumaßnahme hin. Die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird in die Hinweise im Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

Dem Vorschlag des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm (AELF)** die Ausgleichsfläche nach Osten zu verschieben und den zwischenzeitlich beseitigten westlichen Gehölzrand in Form eines Waldmantels aus Sträuchern wiederherzustellen wird entsprochen und der Ausgleichsflächenplan dementsprechend angepasst.

Die vorgesehene Pflanzung der Laubgehölze gemäß Ausgleichsmaßnahme A1 (15 Bäume als Ersatzpflanzungen) erfolgt z. T als Straßenbegleitgrün. Weitere Baumpflanzungen werden mit der Freiraumgestaltung des Außenbereiches der neuen Kindertagesstätte umgesetzt.

Ein vom AELF empfohlener Mindestabstand der Bebauung zur bestehenden Baumreihe im Osten des geplanten Gebäudes von 25 m ist nicht möglich. Um das Schadenrisiko zu minimieren wird darauf verwiesen, die Standsicherheit des Gehölzbestands durch Kontrolle der Bäume und regelmäßigen Zuschnitt zu gewährleisten.

Auch das **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abteilung „Bauleitplanung“** weist auf die besondere orts- und landschaftsbildprägende Wirkung des vorhandenen Baumbestandes (u. a. als gut eingewachsener Ortsrand) hin und regt dessen weitestgehende Erhaltung an. Im Rahmen der Planung wird daher die Erhaltung des Baumbestandes geprüft und auf die redaktionelle Darstellung des zu rodenden Baumbestandes verzichtet. Zu rodender Baumbestand soll durch Neupflanzungen ersetzt werden. Auf die Festsetzung einzelner zu erhaltender Bäume wird verzichtet. Ein vollständiger Erhalt des Baumbestands ist aufgrund der Bebauung, Feuerwehrezufahrt und der Höhenanpassung des Geländes nicht möglich. Im Rahmen der Abwägung wird die Alternativlosigkeit des Standortes dargestellt. Zur Ortsrandeingrünung werden im Bebauungs- und Grünordnungsplanplan am West- und Nordrand des Geltungsbereiches Einzelbaumpflanzungen dargestellt.

Das Landratsamt, Abteilung „Bauleitplanung“ regt zudem die Anpassung des Umweltberichtes an die neu gefasste Anlage 1 BauGB an. Der Umweltbericht wurde daraufhin, soweit vorhabenbezogen erforderlich, in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen ergänzt.

Bezüglich der Belange des Klimaschutzes regt das Landratsamt, Abteilung „Bauleitplanung“ an auf schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme zu verzichten und die halböffentlichen Verkehrsflächen und nachzuweisenden Stellplätze für den Kfz-Verkehr versickerungsfähig zu gestalten. In die Festsetzungen wird deshalb ergänzend aufgenommen, dass dunkle Fassadenanstriche sowie schwarze bzw. dunkelgraue Dachdeckungen nicht zulässig, sondern nur extensiv begrünte Dächer und beschichtete Blechdachdeckungen zulässig sind. Bezüglich der Bodenbeläge wird von einer verpflichtenden Festsetzung zur Verwendung bestimmter Beläge abgesehen, um der Detailplanung des Vorhabens nicht vorzugreifen.

Das Landratsamt, Abteilung „Bauleitplanung“ verweist zudem darauf, dass der gesamte Geltungsbereich in der Hochwassergefahrenflächen eines Extremhochwassers  $HQ_{\text{extrem}}$ , liegt und regt eine zumindest informative Darstellung dieser Fläche in der Planzeichnung an. Eine entsprechende Abbildung der  $HQ_{\text{extrem}}$ -Fläche wird daher in den Umweltbericht übernommen.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, „Bodenschutz“**, merkt an, dass das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren ist, wenn im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt werden. Es wird darauf verwiesen, dass das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplans relativ oberflächennah (ca. 2,30 m u. GOK) ansteht. Sollten evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Es wird außerdem auf den Umgang mit anfallenden Abfällen beim Abbruch von Gebäuden, der schadstofffreien Geländeauffüllung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan, die Begründung und den Umweltbericht übernommen.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen a. D. Ilm, „Untere Denkmalschutzbehörde“**, informiert, dass sich das überplante Gebiet in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern/ Verdachtsflächen für Bodendenkmäler befindet und das BLfD zu beteiligen ist. Das BLfD wurde am Verfahren beteiligt.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, „Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege (UNB)“** hat aus naturschutzfachlicher Sicht (Abholzung des Gehölzbestands) Bedenken gegen das geplante Vorhaben und schlägt vor, einen alternativen Standort oder der Standort des bestehenden Kindergartens in Betracht zu ziehen. In der Abwägung wird der Erstellung der neuen Kindertagesstätte auf dem Standort des bestehenden Kindergartens der Vorrang eingeräumt, da ein Alternativstandort nicht verfügbar ist und der bestehende Kindergarten während der Baumaßnahme des Neubaus weiter betrieben werden muss sowie ein Abbruch des Gebäudes erst nach Fertigstellung des neuen Kindergartens erfolgen kann.

Die UNB regt zudem die zumindest teilweise Erhaltung des Altbaumbestandes auf dem Vorhabengrundstück an. In der weiteren Vorhabenplanung ist daher die Erhaltung des Baumbestandes zu prüfen. Auf die Festsetzung von zu rodendem bzw. zu erhaltendem Baumbestand wird verzichtet. Zu rodender Baumbestand soll durch Neupflanzungen im Zuge der Freiflächengestaltung der Freispielfläche (auch im Bereich der Rückbaufläche des bestehenden Kindergartens) erfolgen.

Zur Erschließung des Vorhabens regt die UNB ausschließlich eine Zufahrt von Süden her an; auf eine Ringerschließung mit Anbindung an die Lilienthalstraße soll zum Schutz dortiger Bäume verzichtet werden. In der Abwägung wird der Ringerschließung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt da eine Anbindung im Zweirichtungsverkehr mit Wendeanlage aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisierbar ist.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Gebäudeabriss des bestehenden Kindergartens eine Einschätzung durch einen Fledermausgutachter vorzulegen wird im Genehmigungsverfahren nachgekommen.

Zur Berechnung des Kompensationsbedarfes regt die UNB eine Anpassung der Bilanzierungsfaktoren an. Demnach erhöht sich die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche auf insgesamt ca. 1000 m<sup>2</sup>; die Bilanzierung wird entsprechend angepasst.

Die UNB schlägt zudem die Erweiterung des Geltungsbereiches über das alte Kindergartengebäude hinaus vor und dortigen Baumbestand als zu erhalten festzusetzen. Von der vorgeschlagenen Ausweitung des Geltungsbereiches wird abgesehen, da ein Baurecht für den Neubau der Kindertagesstätte nur auf Flurnummer 108 erwirkt werden soll. Die bestehenden Bäume außerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm**, „**Immissionsschutz, Energie, Klimaschutz**“ empfiehlt zum Schutz der Schlaf- und Ruheräume in der Kindertagesstätte, die Schlaf- und Ruheräume an den von der Autobahn A 9 abgewandten Süd- und Westseiten einzurichten. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis aus dem Schallgutachten übernommen.

Das **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** gibt Hinweise zur Wasserversorgung, zum Grundwasser- und Bodenschutz, zu Altlasten sowie zur Lage des Vorhabens in einem Risikogebiet für mögliche Überschwemmungen  $HQ_{\text{extrem}}$  und regt die Festsetzung von Flächen für die oberirdische Versickerung an.

Die wasserwirtschaftlichen Hinweise werden in die Planunterlagen übernommen und die vorzunehmende breitflächige Versickerung des anfallende Niederschlagswasser festgesetzt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** hat das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm** auf landwirtschaftliche Emissionen und einzuhaltende Grenzabstände nach Art. 47 AGBGB hingewiesen, die in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Auch das **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Abteilung „Bauleitplanung“** weist erneut auf eine gute Ein- und Durchgrünung hin. An der bisherigen Abwägung wird, mit Verweis auf die weitestmögliche Erhaltung des Baumbestandes sowie die Darstellung von Baumpflanzungen zur Eingrünung am Nord- und Westrand des Geltungsbereiches, festgehalten

Ebenso wird erneut darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht weiterhin Mängel aufweist und der noch unvollständige Umweltbericht einen beachtlichen Fehler i. S. des § 214 BauGB darstellt. Nach neuerlicher Rücksprache mit dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm (Bauleitplanung) wird der Umweltbericht in Anlehnung an Anlage 1 BauGB bezüglich der genannten Punkte soweit erforderlich nochmals ergänzt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Bauleitplanung erhält auch die Anregungen zur Festsetzung sickerfähiger Beläge, Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und Verzicht auf die festgesetzten Blechdeckungen aufrecht und bittet um informative Darstellung der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  im Übersichtsplan. Die detaillierte Gestaltung der Verkehrs- und Freianlagen erfolgt im Zuge der Freiflächengestaltungsplanung Dabei wird der Markt Manching soweit funktional möglich und sinnvoll auf sickerfähige Beläge bei halböffentlichen Verkehrsanlagen, Kfz-Stellflächen und Fahrradstellflächen achten. Um der

Detailplanung nicht vorzugreifen, wird von einer verpflichtenden Festsetzung zur Verwendung bestimmter Beläge jedoch abgesehen; der Hinweis auf die Verwendung von sickerfähigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen) bleibt unter Ziffer C erhalten. Ebenso wird die Erhaltung des Baumbestandes im Zuge der Vorhabenplanung geprüft. Die Zulässigkeit von Blechdeckungen verbleibt aus statischen Gründen als Alternative zum Gründach in den Festsetzungen. Zudem wird eine Abbildung der HQ<sub>extrem</sub>-Fläche in den Umweltbericht übernommen.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, „Untere Denkmalschutzbehörde“**, informiert erneut, dass sich das überplante Gebiet in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern/Verdachtsflächen für Bodendenkmäler befindet und das BLfD zu beteiligen ist. Das BLfD wurde am Verfahren beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen, a. d. Ilm „Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege (UNB)“** präferiert zum Schutz des Baumbestandes erneut eine Ringerschließung des Vorhabens und verweist auf das Planungsziel, ein Maximum der vorhandenen Bäume zu sichern. Ebenso wird zum Gebäudeabriss des bestehenden Kindergartens nochmals die Vorlage einer Einschätzung durch einen Fledermausgutachter erbeten.

Aufgrund beengter Platzverhältnisse ist die vorgeschlagene Ringerschließung nicht realisierbar, zumal der Weidenbestand am Südwestrand des Geltungsbereiches vollständig beseitigt werden müsste. Der im Querschnitt schmaler auszubildenden Einbahnregelung mit Anbindung an die Lilienthalstraße nach Osten wird daher der Vorrang eingeräumt. Die Errichtung der Anbindung soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde wird wie angeregt vor dem Gebäudeabriss eine Einschätzung durch einen Fledermausgutachter vorgelegt.

Die Fachstelle **„Energie und Klimaschutz“ des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm** informiert, dass für den Klimaschutz und die Klimaanpassung Maßnahmen bzw. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 23 b BauGB vorgesehen werden können: Es wird angeregt ein begrüntes Dach für Haupt- und Nebengebäude (z. B. Fahrradüberdachung) mit einer verbindlichen PV-Belegung vorzugeben, großflächige Versiegelungen zu vermeiden und Neupflanzungen zur Beschattung im Süden des Areals vorzusehen. Von verbindlichen Festsetzungen zu den angeregten Inhalten wird abgesehen, da die Machbarkeit in der Vorhabenplanung derzeit noch untersucht wird. Die Anregungen werden jedoch in der weiteren Vorhabenplanung geprüft.

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

---

---