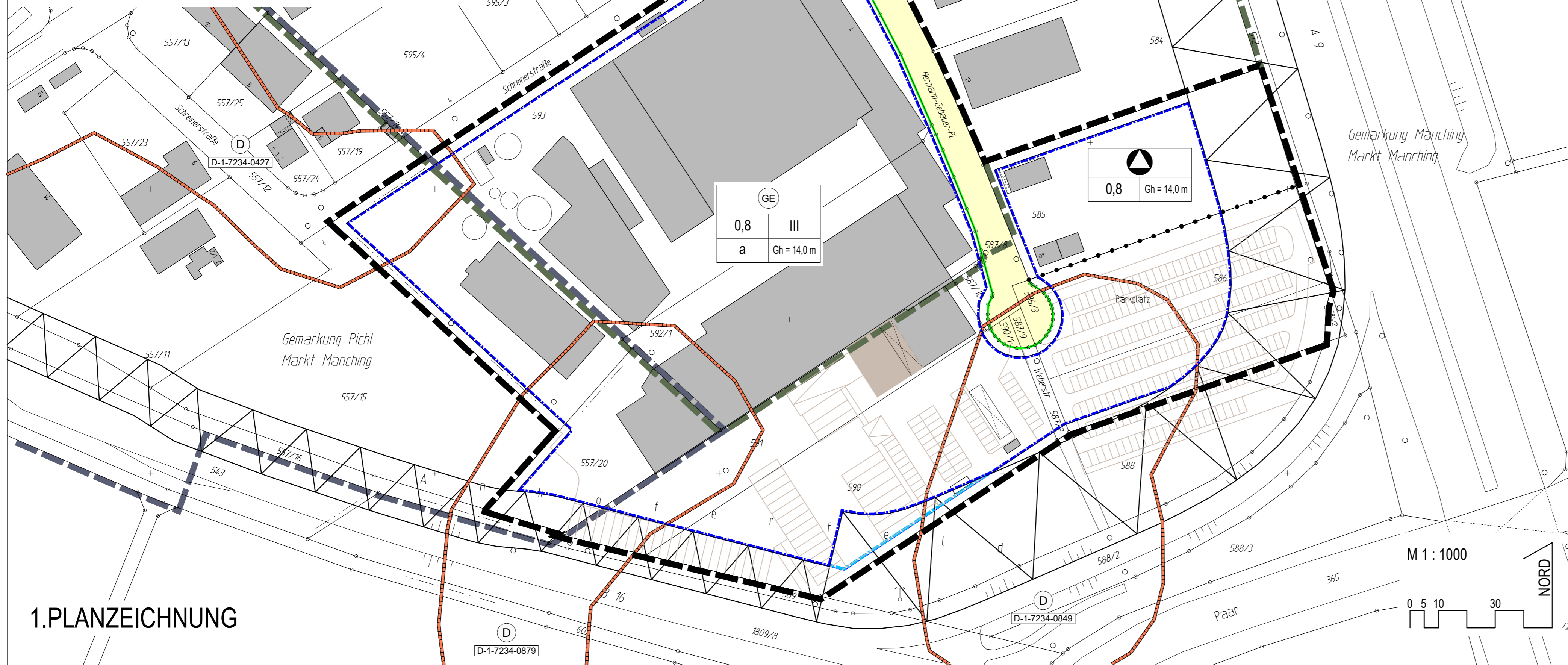


BP NR.22 "GEWERBEGEBIET III" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne : Nr. 12 "Gewerbegebiet I" und Nr. 13 "Gewerbegebiet II"



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Der Markt Manching erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet III"
mit Teilaufhebung der Bebauungspläne :
Nr. 12 "Gewerbegebiet I" und
Nr. 13 "Gewerbegebiet II"

als

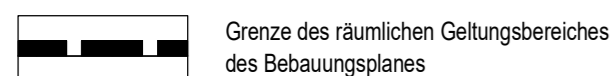
SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung sind beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

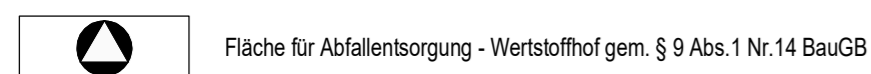


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO



Fläche für Abfallentsorgung - Wertstoffhof gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

3. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl = 0,8
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden

III Zahl der Vollgeschosse : 3 als Höchstgrenze

Gh = 14,0 m maximale Gebäudehöhe in Metern = 14,0 m - Bezugspunkt 366,90 m üNN
Die Gebäudehöhe ist ab dem o.a. Bezugspunkt bis zum höchstgelegenen Gebäudeabschluss zu messen. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. werden darüber hinaus zugelassen. Die entsprechenden Aufbauten dürfen eingehaust werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zugelassen)
- Baugrenze
- erweiterte Baugrenzen bei verkürzter Anbauverbotszone eine Verkürzung der Anbauverbotszone an der Autobahn kann nur im Einvernehmen mit der zuständigen Autobahndirektion vorgenommen werden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2. Anbauverbotszonen

Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszonen wird zugelassen. Die betr. Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 15 m zum Fahrbandrand der Autobahn einhalten.

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet I"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet II"
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Anbauverbotszone entlang der Autobahn bzw. Bundesstraße
- Gebäudevorschlag, Freiflächengestaltungsvorschlag
- Bodendenkmal mit Aktennummer
- Siedlung d. späten Bronze- oder d. frühen Urnenfelderzeit, römische Villa rustica
- Siedlung d. Bronzezeit und Brandgräber der Urnenfelderzeit
- Siedlung der frühen bis mittleren Bronzezeit

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bodendenkmäler
- Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.
- Wasserwirtschaft
- Das Niederschlagswasser auf der Fl.Nr. 586 ist auf dem betr. Grundstück breitflächig zu versickern.
Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung vom 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENWG und TRENOD) dazu, wird hingewiesen.
- Extremhochwasser an der Paar - das gesamte Planungsgebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (H0extrem) der Paar.
- Immissionsschutz
Bei Auforderung durch das Landratsamt Pfaffenhofen ist beim Genehmigungsantrag bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand Schallpegelimmisionsmessungen bzw. Berechnungen nachzuweisen, dass die vom Betrieb ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte (Beurteilungs- und Spitzenpegel) der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten.
Mit der Durchführung der Messungen bzw. Berechnungen ist eine geeignete, nach § 29b BImSchG anerkannte Meßstelle zu beauftragen.
- Werbeanlagen an Autobahn und Bundesstraße
Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn bzw. Bundesstraße ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn bzw. Bundesstraße (auch außerhalb der Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverbots und Anbaubeschränkungen des § 9 FStiG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg und / oder dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.
- Außenbeleuchtung und Beleuchtungselemente
Außenbeleuchtungen und Beleuchtungselemente, auch solche die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrsablauf auf der A 9 nicht gefährden oder beeinflussen. Jegliche Blendwirkung des Autobahnverkehrs ist auszuschließen. Ebenso ist eine mögliche Blendung des Autobahnverkehrs durch Fahrzeuge, die sich auf dem Gelände befinden, gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen, auszuschließen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2016 hat in der Zeit vom 21.10.2016 bis 21.11.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2016 hat in der Zeit vom 21.10.2016 bis 21.11.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Manching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2018 als Satzung beschlossen.

Manching, den

Nerb H.
1. Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Manching, den

Nerb H.
1. Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Manching, den

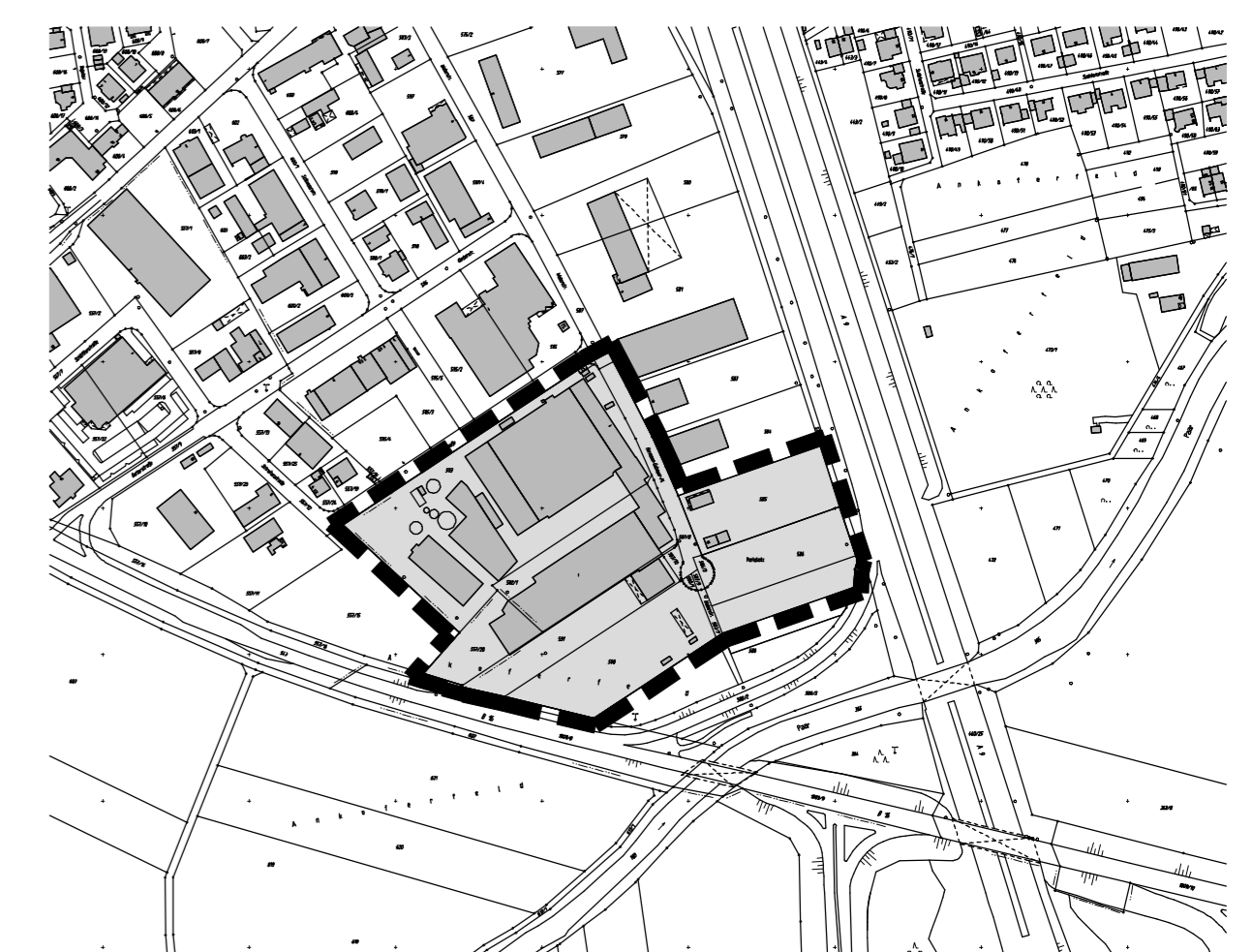
Nerb H.
1. Bürgermeister

Siegel

MARKT MANCHING LANDKREIS PFAFFENHOFEN BP NR. 22 "GEWERBEGEBIET III" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne : Nr. 12 "Gewerbegebiet I" und Nr. 13 "Gewerbegebiet II"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 22.09.2016
GEÄNDERT, DEN 26.10.2017
GEÄNDERT, DEN 22.02.2018

Dieser Bebauungsplan ersetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 "Gewerbegebiet I" und Nr. 13 "Gewerbegebiet II" innerhalb seines Geltungsbereiches komplett.



Markt Manching

Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet III“ mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 13

Begründung

zur Planfassung vom 22.02.2018

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Ursula Burkart, Architektin und Stadtplanerin

1. Planungsgrundlagen

Der Markt Manching beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet III“ in Manching.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 585, 586, 587 T. und 587/7 (Weberstraße), 587/8, 587/9 586/3 und 590/1 (Hermann Gebauer-Platz), 587/10, 590, 591, 592/1, 593 und 593/1, jeweils Gemarkung Manching, sowie die Fl.Nr. 557/20, Gemarkung Pichl.

Dieser Geltungsbereich greift in die Geltungsbereiche folgender, rechtskräftiger Bebauungspläne ein:

Bebauungsplan-Nr. 12 „Gewerbegebiet I“ mit den Fl.Nr. 587 T. (Webergasse) und 587/8 T. (Hermann Gebauer-Platz), 592/1, 593 T. und 593/1, jeweils Gemarkung Manching.

Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet II“ mit den Fl.Nr. 557/20, Gemarkung Pichl und 593 T., Gemarkung Manching.

Die beiden Bebauungspläne werden in diesen Bereichen aufgehoben.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist im festgestellten Flächennutzungsplan des Marktes Manching als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Erschließung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Manching.

Es wird im Osten begrenzt von der Autobahn A 9 und im Südwesten von der Bundesstraße B16.

Im Norden verläuft die Schreiner Straße an die bestehende Gewerbebetriebe, innerhalb der Gewerbegebiete I und II angrenzen.

Das Gebiet ist über die Erschließungsstraße Hermann Gebauer-Platz und im weiteren Verlauf nach Norden über die Weberstraße und Mitterstraße an die Ingolstädter Straße im Norden, bzw. die Bundesstraße 16 im Südwesten angebunden und vollkommen erschlossen.

3. Bestehende Nutzung des Planungsgebietes

Die Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Fl.Nr. 585 (Wertstoffhof des Marktes Manching) im Eigentum der Firma MEWA-Textil Service AG.

Die Firma MEWA ist mit 44 Standorten in 13 Ländern Europas führender Textil-Management-Anbieter.

Der Standort Manching besteht bereits seit 1973 als Dienstleister für die Pflege von Berufskleidung, Mehrweg-Putztüchern, Businesskleidung und Fussmatten.

Der Betrieb ist kontinuierlich gewachsen und hat sich entsprechend baulich erweitert.

MEWA beschäftigt am Standort Manching derzeit ca. 500 Mitarbeiter.

Weitere Ausbaupläne in mehreren Bauabschnitten sind angedacht.

4. **Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung**

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, Anhang 2) liegen die Flächen der Marktgemeinde Manching innerhalb des „Verdichtungsraum Ingolstadt“.

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2)

„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 entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“ (Grundsatz 2.2.7 LEP 2013)

Der Markt Manching liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). Ihm ist eine zentrale Funktion als Unterzentrum zugeordnet (Karte 1 des Regionalplans vom 16.05.2013). Als Unterzentrum ist er zur Versorgung der Bevölkerung seines Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs bestimmt (Ziel A IV 4 des Regionalplans).

In der Begründung des Regionalplanes heißt es

„Besondere Funktionen bei der gewerblichen Entwicklung:

(...) Da die Auspendlerquote aus dem Süden der Region in den Verdichtungsraum München sehr hoch liegt, ist es notwendig, die Eigenständigkeit der Region zu stärken und weitsichtig Flächen vorzuhalten. Dazu sollen in der Nähe der BAB München-Ingolstadt (...) Voraussetzungen für zusätzliche gewerbliche Flächen geschaffen werden. Sie sollen vor allem in zentralen Orten vorgesehen

werden, damit sich keine ungeordnete Siedlungsentwicklung entlang der BAB vollzieht und die erwirtschafteten Mittel am effektivsten eingesetzt, andererseits die günstigen verkehrlichen Voraussetzungen genutzt werden können. (...).

(...) Beim Ausbau der gewerblichen Funktionen soll darauf geachtet werden, vorhandene, bereits erschlossene bzw. brachliegende Flächen vorrangig zu nutzen.“

„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.“ (Grundsatz A II 3 des Regionalplans).

Gemäß Regionalplan „... ist die Region Ingolstadt in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen. ...“ (RP 10 AI)

In der Begründung hierzu heißt es u. a.

„... Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und Arbeitsplatz schaffende Investitionen anzustreben. ...“

Weiter sind im Regionalplan (RP 10 B III/3) u.a. folgende Grundsätze zur gewerblichen Siedlungstätigkeit festgehalten:

- „Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“
- „Das Entwicklungspotential des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.“ (G B IV 2.1)
- „Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden.

Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.

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

Zu Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung formuliert der Regionalplan u.a. aus:

- „Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur und Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.“ (Grundsatz B III 1.1.1 des Regionalplans)

- „Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.“ (Ziel B III 1.2 des Regionalplans)

Diese Voraussetzungen sind am Unterzentrum Manching gegeben. Die Gewerbeentwicklungsflächen sind daher entsprechend im festgestellten Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Übereinstimmung mit den überregionalen Belangen der Landes- und Regionalplanung ist gegeben.

5. Anlass und Ziele der Planung

Die rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 12 und 13 in deren Geltungsbereich das vorliegende Planungsgebiet bereits teilweise überplant ist wurden in den Jahren 1987, bzw. 1986 rechtskräftig.

Eine Anpassung, bzw. Aktualisierung an die tatsächliche, bauliche Entwicklung, sowohl im Bereich der Erschließung (Hermann Gebauer-Platz) als auch auf dem Grundstück der Firma MEWA und dem bisher außerhalb liegenden Grundstück des Marktes Manching (Wertstoffhof) hat bisher nicht stattgefunden.

Um die Nachverdichtungspotentiale, vor allem in Richtung Süden und Westen, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt sind, zu entwickeln und zu ordnen hat der Markt Manching die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet III“ beschlossen.

6. Planung

Die bestehende Erschließung (Hermann Gebauer-Platz) bindet die Erweiterungsflächen im Süden bereits vollständig an.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da eine solche Nutzung in den bestehenden Siedlungscharakter des vorliegenden Gewerbegebietes kaum einzubinden ist.

Die Fläche des Marktes Manching (Fl.Nr. 585) wird als Fläche für Abfallentsorgung – Wertstoffhof gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden und geplanten intensiven Nutzung der Betriebsflächen wird eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,9 zugelassen.

Im Hinblick auf die Vorbelastung der Fläche durch die umgebenden Verkehrsflächen (Autobahn und Bundesstraße) ist diese massive Nutzung ortsplannerisch vertretbar.

Eine abweichende Bauweise (Gebäude mit einer Länge über 50 m) ist im Gewerbegebiet bereits prägend und wird entsprechend zugelassen.

Eine Begrenzung im Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt.

Die Anbauverbotszone zur Autobahn (40 m) und zur Bundesstraße (20 m) ist festgesetzt.

Im Verschneidungsbereich Autobahn / Bundesstraße wird eine geringfügige Abweichung zur Anpassung des Bauraumes vorgeschlagen.

Bei Aufforderung durch das Landratsamt Pfaffenhofen ist beim Genehmigungsantrag bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand Schallpegelimmisionsmessungen bzw. Berechnungen nachzuweisen, dass die vom Betrieb ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte (Beurteilungs- und Spitzenpegel) der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten.

Mit der Durchführung der Messungen bzw. Berechnungen ist eine geeignete, nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle zu beauftragen.

7. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Kommunale Versorgungsanlage des Marktes Manching gesichert.

Abwasserbeseitigung

Eine breitflächige Versickerung auf dem Betriebsgelände ist wegen der bereits weitgehend befestigten Flächen nicht möglich. Die Flächen sind bereits an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Das Oberflächenwasser auf den Fl.Nr. 586 und 588 (außerhalb des Geltungsbereichs) wird breitflächig versickert.

Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt im möglichen überschwemmungsgefährdeten Bereich der Paar bei Extremhochwasser.

Nachdem das Planungsgebiet bereits voll erschlossen und weitgehend bebaut ist sind Auffüllungen, bzw., an ein solches Hochwasser angepasste Bauweisen, z.Bsp. durch entsprechende Höhenlage der Bebauung, nicht mehr darstellbar.

Die Gefährdungssituation ist dem Markt Manching bewusst und in den Alarm- und Einsatzplänen entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- Siedlung der späten Bronze- oder der frühen Urnenfelderzeit, römische Villa rustica (Nr. D-1-7234-0427)
- Siedlung der Bronzezeit und Brandgräber der Urnenfeldzeit (Nr. D-1-7234-0879)
- Siedlung der frühen bis mittleren Bronzezeit (Nr. D-1-7234-0849)

Bodeneingriffe aller Art bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

9. Umweltbericht

Mit der am 20.07.2014 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt.

Der Umweltbericht, sowie eine Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegen bei.

Pfaffenhofen, 22.02.2018

Zusammenfassende Erklärung zur Planfassung vom 22.02.2018 gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben und die tatsächliche, bauliche Entwicklung nachvollzogen. Nachverdichtungspotentiale für die bestehenden Gewerbebetriebe, die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen sind, werden sinnvoll entwickelt und geordnet. Durch die Nachverdichtung werden keine Flächen, die bislang noch nicht baulich genutzt werden, an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Anspruch genommen.

Die Belange der Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt, die im Umweltbericht dargelegt ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Einwände der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser, zur Berücksichtigung der Lärmschutzes in der Genehmigungsplanung auf der Basis der TA Lärm, allgemeine naturschutzfachliche Anmerkungen, zum Flächenbedarf der Feuerwehr und zum Löschwasserbedarf sowie zur Abwasserbeseitigung wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat ausführlich diskutiert und abgewogen.

3. Planungsalternativen

Durch die Planung wird das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll erweitert. Der betriebsbedingte Bedarf kann so unmittelbar vor Ort gedeckt werden. Die aufwändige

Betriebsverlagerung oder die Errichtung eines zweiten Betriebsstandorts im Gemeindegebiet kann damit unterbleiben. Die mit der Erweiterung am Standort verbundenen Vorteile sowohl für den Betrieb und die Belegschaft sowie für umweltbezogene Schutzgüter und den Naturhaushalt sind offensichtlich, so dass keine grundsätzlich alternativen Planungsvarianten diskutiert wurden. Die Planung am Standort selbst ist aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und der vorgegebenen Erschließung so optimiert, dass eine hohe Auslastung der geringen Erweiterungsmöglichkeiten möglich ist.

Manching, den 28.02.2018

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2016 hat in der Zeit vom 21.10.2016 bis 21.11.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2016 hat in der Zeit vom 21.10.2016 bis 21.11.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Manching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2018 als Satzung beschlossen.

Manching, den **28. Feb. 2018**

.....
Nerb H.
1. Bürgermeister



Siegel

7. Ausgefertigt

Manching, den **28. Feb. 2018**

.....
Nerb H.
1. Bürgermeister



Siegel

01. März 2018

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Manching, den **02. März 2018**

.....
Nerb H.
1. Bürgermeister



Siegel