

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm "Am Anger"

Präambel

Der Markt Manching im Landkreis Pfaffenhofen a. d. IIm

- 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger"

Bestandteile der Satzung:

- die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 29.06.2023

mit beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 29.06.2023

B. Zeichnerische Festsetzungen

(Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB)

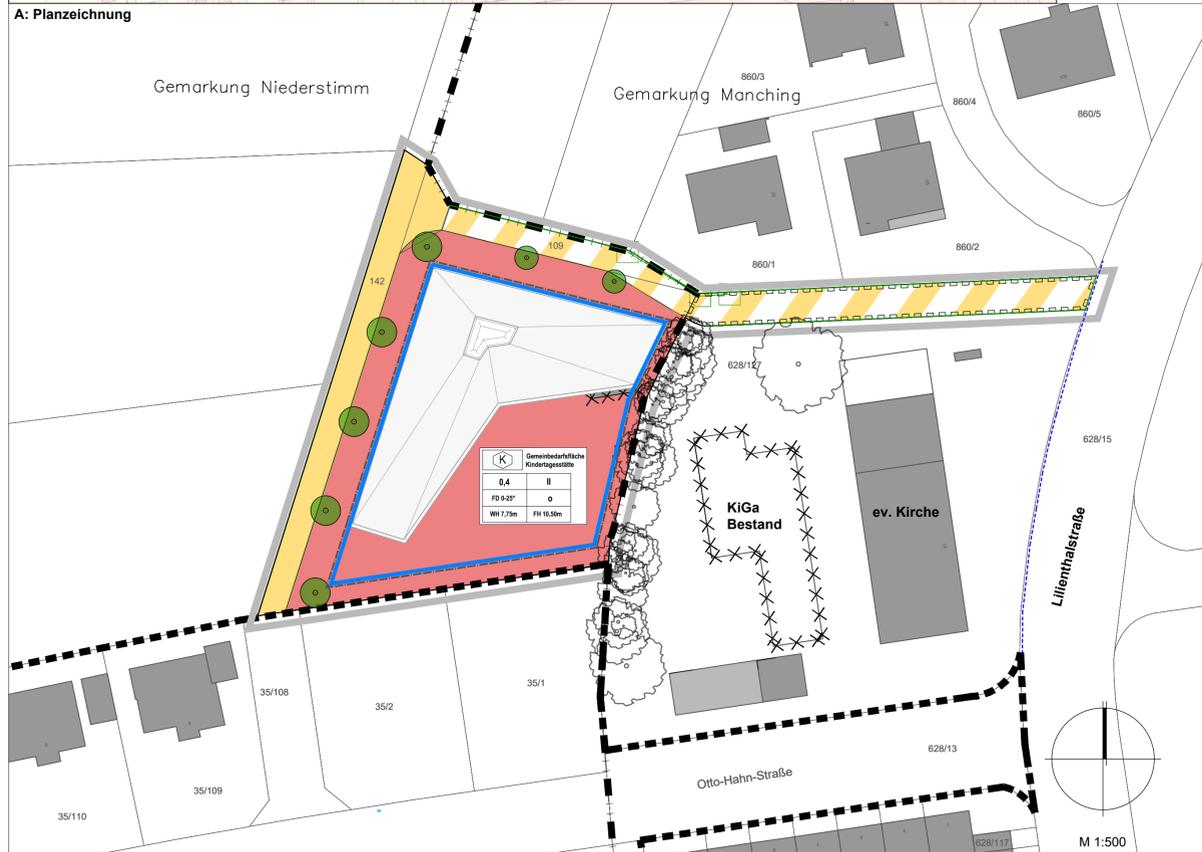
1. Maß der baulichen Nutzung

0,4	GRZ Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0-25°	Dachneigung 0 - 25°
WH max.	Wandhöhe max. 7,75m
FH max.	Firsthöhe max. 10,50m
FD	Dachform Hauptgebäude: Flachdach und flach geneigte Dächer



5. Änderung mit 8. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" vom 30.09.2021 o.M.

A: Planzeichnung



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o 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

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche halboffentlich
- 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 GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ darf durch oberirdisch erstellte Stellplätze- und Garagenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen (i. S. von § 14 BauNVO) um bis zu 100 % überschritten werden

1.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlage

Als Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe wird die zukünftige OK FFB 0,00 m (= 365,62m ü.NN) festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachstuhl. Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,75 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 begrünte 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 und Nebenanlagen:

Im Geltungsbereich sind mindestens 4 Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze nachzuweisen. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen (i. S. von § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bauliche Nebenanlagen (i. S. von § 14 BauNVO) sind auch in Grenzbebauung bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über GOK des neuen Geländes zulässig. Stützmauern zur Unterfangung/Absicherung des Geländes gegenüber Nachbargrundstücken sind dabei nicht anzurechnen. Eine Abweichung von den Abstandsregelungen nach der BayBO ist somit zulässig. Stellplätze sind auch als Längsparker mit einer Mindestbreite von 2,00m zulässig und sind in direktem Anschluss an die Straße ohne Grünstreifen auszubilden.

6. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Geländehöhe von 1,60m über die natürliche Geländehöhe zulässig. Stützmauern sind zur Gartengestaltung innerhalb des Baugrundstückes sowie zur Unterfangung / Absicherung des Geländes gegenüber den Nachbargrundstücken auch an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,60 m 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, 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.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

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

7.3 Ausgleichsmaßnahmen (nicht CEF)

A1: Für den Verlust potenzieller Brutmöglichkeiten für gehölzbrütende 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 ist breitflächig im Gelände oder über Rigolen zu versickern. 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
- Flurstücksnummer
- Nutzungsschablone
- Grundflächenzahl GRZ
- Dachform
- max. Wandhöhe
- maximale Höhe der baulichen Anlagen über der Bezugshöhe
- Bauweise
- max. Firsthöhe
- Gemarkungsgrenze
- Geltungsbereich 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Anger"
- Abriss Gebäude Bestand
- Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs - zu erhalten
- Baumpflanzung zur Ortsrandeingerüstung (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). Halboffene 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 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 Bayerntatlas Naturgefahren liegt der gesamte Geltungsbereich im Bereich der Hochwassergefahrenflächen eines Extremhochwassers HQ₁₀₀, das im Osten bis an die Autobahn reicht. Das HQ₁₀₀ tritt selten auf und führt zu deutlich höheren Wasserständen. Es entspricht etwa einem HQ₁₀₀₀ bis zu 366,31 m ü. NN). Das Planungsgebiet liegt somit in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. In Bezug auf die Verwendung von Heizölverbraucheranlagen ist der § 78c Abs. 2 WHG (Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten) zu beachten.

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 dämpfen.

Für Grenzbeplantungen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Bestimmungen des Art. 47 und 48 ABGB. Weiterhin ist die Befestigung regelmäßig zurückzuschneiden und die Befestigung regelmäßig und in geeignetem Maße zu pflegen, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte problemlos gewährleistet sind und es zu keiner Beeinträchtigung der Landwirtschaft kommt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

A2: Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1036 m². Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind auf Flurnummer Teilfläche 758 der Gemarkung Pichl umzusetzen und werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Gemarkung Pichl Flurnummer 758 1036 m²

Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:

Großseggenried: Mahd alle 2-4 Jahre ab Mitte September oder im Winter (bei gefrorenen Boden) mit Entfernung des Mahdgutes 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 Fledermausgutachter 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, Ingolstädter Str. 2, 85077 Manching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in der Sitzung vom 02.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 02.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 26.04.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 02.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 22.03.2023 bis 26.04.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.06.2023 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

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

5. Ausgefertigt

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

6. Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" wurde am 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 9. Änderung ist damit in Kraft getreten.

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



MARKT MANCHING

Landkreis Pfaffenhofen an der IIm

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" nach § 13 BauGB



(c) Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Maßstab: 1 : 500
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertiger:

Bearbeitet Rieder, A. Denzinger
Gezeichnet: A. Denzinger
Datum: 02.03.2023, 29.06.2023
Satzungsbeschluss: 29.06.2023
Plan-Nr.: A506-01_104-01
Datei: L:\A506-1_Aud_BP_Am_Anger_Bauungsplan_Satzung_dwg01_B-Plan_M500

Wolfgang Weizsäcker
Landesfachbereichsleiter GmbH
Parkstraße 10 - 85051 Ingolstadt
Tel.: 0941 95641-0 • Fax: 0941 95641-25
E-Mail: info@weizsaecker-ide.de

WOLFGANG
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN

.....
Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

Markt Manching, den.....

F. Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat des Marktes Manching hat in der Sitzung vom 02.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 02.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 26.04.2023 beteiligt.
- 3. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" in der Fassung vom 02.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 22.03.2023 bis 26.04.2023 öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.06.2023 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Manching, den 11. JULI 2023   (Siegel)
Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Markt Manching, den 11. JULI 2023   (Siegel)
Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm "Am Anger" wurde am 11. JULI 2023 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 9. Änderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Manching, den 17. JULI 2023   (Siegel)
Herbert Nerb, 1. Bürgermeister



MARKT MANCHING

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

9. Änderung

Bebauungsplan Nr. 60

Niederstimm "Am Anger" nach § 13 BauGB



(c) Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Maßstab: 1 : 500
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertiger:


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: 02.03.2023, 29.06.2023

Satzungs-
beschluss 29.06.2023

Plan-Nr: A506-01_104-01

Datei: L:\A506-1_Änd BP Am
Anger_Manching\Zng\20230629_A506-1_104_BP 60 9A Am
Anger_Bebauungsplan_Satzung.dwg\01_B-Plan M500



Herbert Nerb, 1. Bürgermeister

Markt Manching, den 17. JULI 2023

Markt Manching Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60
Niederstimm „Am Anger“

nach § 13 BauGB

Begründung

1. Bürgermeister des Marktes Manching


.....
(H. Nerb)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt


.....
(A. Rieder)



Stand: Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.03.2023
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 29.06.2023

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	3
2.1	Lage des Plangebiets.....	3
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke	3
3.	Bodenordnende Maßnahmen	4
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung	4
5.	Flächennutzungsplan	4
6.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	5
6.1.	Anlass der Änderung.....	5
6.2.	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.4.	Bauliche Ordnung	6
6.4.1.	Garagen, Kfz-Stellflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO	6
6.4.1	Höhe der baulichen Anlage	7
6.5.	Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	7
6.6.	Grünordnung	8
6.7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
7.	Erschließung	8
7.1.	Straßen und Wege / ruhender Verkehr	8
7.2.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	9
7.3.	Energieversorgung.....	9
7.4.	Abfallentsorgung	9
7.5.	Telekommunikation.....	9
8.	Immissionsschutz	9
8.1.	Verkehrslärm BAB A9	9
8.2.	Betriebsbedingter Lärm Kindertagesstätte	9
9.	Altlasten	10
10.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange.....	10
10.1.	Ausgleichsflächen	10
11.	Bodendenkmäler	10
12.	Hochwassergefahren	10
13.	Luftverkehrsrechtliche Vorgaben	11
14.	Flächenbilanz	11

Abbildungen

Abb. 1	Luftbild mit Geltungsbereich	3
Abb. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Manching, 18. Änderung v. 31.03.2022	4

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) wurden 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.

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" und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 30.09.2021 wurde 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 und mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.03.2022 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.03.2022 festgestellt.

Aufgrund der weiterführenden Planung der Kindertagesstätte nach dem Wettbewerbsentwurf durch das Architekturbüro HEID + HEID ARCHITEKTEN BDA Part mbB aus Fürth ist eine 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ erforderlich, da die Planung des KITA-Gebäudes inklusive Außenanlagen weiter detailliert wurde und sich daraus punktuell erforderliche Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung und der textlichen Festsetzungen zur baulichen Ordnung des Bebauungsplans ergeben.

Zu diesem Zweck hat der Marktgemeinderat von Manching in der Sitzung vom 02.03.2023 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60 Niederstimm „Am Anger“ entspricht dem Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung mit den Flurnummern 108, 109, 142 (Teilfläche) und 628/127 (Teilfläche) der Gemarkung Niederstimm. Die Gesamtfläche beträgt 0,3ha. Eine inhaltliche Änderung des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ ist dabei nicht veranlasst, sondern nur eine Änderung innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung und Erweiterung.

Im Bebauungsplan selbst (Ursprungsplan = 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60) sind die betroffenen Änderungen der 9. Änderung in die Planzeichnung A, Festsetzungen B und C und Hinweise E des Ursprungsplanes eingearbeitet, so dass die 9. Änderung insgesamt die 8. Änderung ersetzt. In der vorliegenden Begründung sind dagegen nur die von der 9. Änderung berührten Inhalte beschrieben. Um die Bezüge zum Ursprungsplan (= 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60) herzustellen, sind Verweise auf noch gültige Inhalte der 8. Änderung vermerkt.

Da durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird vom Markt Manching das Vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet, weshalb von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird und eine Auslegung für die betroffene Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich westlich der evangelischen Christus-Kirche 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 Grundstücksstreifen nördlich der Evangelischen 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 Grundstücke 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 9. Änderung 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 und entspricht dem Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung.

Eine detaillierte Beschreibung der Teilbereiche findet sich in der Begründung der 8. Änderung und behält weiterhin ihre Gültigkeit.



Abb. 1. Luftbild mit Geltungsbereich

3. Bodenordnende Maßnahmen

Neben den in der 8. Änderung beschriebenen Maßnahmen (siehe Begründung der 8. Änderung) werden mit der 9. Änderung keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und auch des Regionalplanes Ingolstadt (Region 10) sind in der Begründung zur 8. Änderung ausführlich beschrieben und bewertet und werden von der 9. Änderung nicht berührt.

5. Flächennutzungsplan

Die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf und zwei öffentliche Grünflächen im Norden und Westen wurde im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung geregelt. Die Marktgemeinde Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.03.2022 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.03.2022 festgestellt, siehe auch Begründung der 8. Änderung

Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid AZ: 32/6100 vom 30.06.2022 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



Abb. 2 Lage des Vorhabenstandortes
(18. Änderung Flächennutzungsplan Markt Manching, Stand 31.03.2022)

6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

6.1. Anlass der Änderung

Der Anlass der Planung und Standortwahl ist Bestandteil der 8. Änderung und findet sich ausführlich in der Begründung der 8. Änderung und behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der Prüfung des über den Markt Manching beim Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm eingereichten Bauantrages kommt das Landratsamt Pfaffenhofen zu dem Ergebnis, dass Abweichungen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Bezug auf die 8. Änderung des Bebauungsplans „Am Anger“ nicht vertretbar erscheinen und somit einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden müssen, um die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages zu erreichen.

Insbesondere ist die Lage der Baugrenze bezogen auf die Genehmigungsplanung des KiTa-Gebäudes zu prüfen und die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO so zu regeln, dass die vorgesehene Freianlagenplanung zu keiner unzulässigen Überschreitung führt. Zudem ist die Zulässigkeit von Kfz-Stellplätzen im Bebauungsplan in zulässiger Lage und Erreichbarkeit zu regeln, soweit nicht die Stellplatzsatzung des Marktes Manching zur Anwendung kommen soll.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen im Geltungsbereich bleibt gemäß der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Am Anger“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

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

Die Angaben zur Erschließung und verkehrlichen Anbindung sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, so dass im Regelfall eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die höchstzulässige Überschreitung bis 0,8 zugelassen. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 100 % ist aufgrund der bestehenden örtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da im Vorhabengrundstück sehr beengte Platzverhältnisse herrschen. Durch die städtebaulich begründete Situierung des Gebäudes und da später die nicht versiegelten Außenanlagen der neuen Kindertagesstätte hauptsächlich auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Fl.-Nr. 628/127 untergebracht sind, werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu einem größeren Teil befestigt. So sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die der Zweckbestimmung dienenden Verkehrsflächen (Fußwege, Kfz-Stellflächen, Erschließungsflächen zur Andienung) als auch die befestigten, der Zweckbestimmung dienenden Außenanlagen (Terrassen, Grundflächen für Spielgeräte, Wege im Freibereich) zu erbringen, so dass hier eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze erforderlich ist. Die Überschreitung wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB Abs. 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zugelassen, da die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die überbaubare Fläche ist in der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit einer Baugrenze gefasst. Im Ergebnis der Gebäudeplanung für die Kindertagesstätte wird die Baugrenze ohne Vergrößerung des Baufeldes mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche leicht nach Osten verschoben um eine Lage des KiTa-Gebäudes innerhalb der überbaubaren Fläche zu erreichen. Da der Bauraum dabei in seiner Größe nicht verändert wird, entsteht dadurch keine Abweichung von den Grundzügen der Planung.

Alle weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus der 8. Änderung bleiben unberührt und sind in der Begründung zur 8. Änderung beschrieben.

6.4. Bauliche Ordnung

Aussagen zum Städtebau, der Architektur und Dachform finden sich in der Begründung der 8. Änderung.

6.4.1. Garagen, Kfz-Stellflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird festgelegt, dass Garagen und Kfz-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die der Zweckbestimmung dienenden Kfz-Stellflächen in direkter Anbindung an die Erschließungsstraße auch außerhalb der Baugrenze errichten zu können.

Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus den Erfordernissen der Kindertagesstätte. Die Flächen für PKW-Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht örtlich festgesetzt, sondern innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu erbringen. Dabei ist die Errichtung der Stellplätze als Längsparker mit einer Mindestbreite von 2,00m in direktem Anschluss an die Erschließungsstraße ohne gliedernden Grünstreifen zulässig. Da die Gehwegfläche als begehbare Fläche direkt an

den Parkstand angrenzt, wird die Regelbreite von 2,00m gemäß den „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05“ Ausgabe 2005 als Mindestbreite angesetzt.

Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche auch in Grenzbebauung bis zu einer Höhe von 3,00 m über GOK des neuen Geländes zulässig. Stützmauern zur Unterfangung/Absicherung des Geländes gegenüber Nachbargrundstücken sind dabei nicht anzurechnen. Eine Abstandsfläche ist entsprechend Art 6 Abs. 1 der BayBO nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf.

6.4.2. Höhe der baulichen Anlage

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird der Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe korrigiert.

Da die am Westrand des Geltungsbereiches neu geplante Erschließungsstraße der Gemeinbedarfsfläche in ihrer Höhe variiert und dadurch eine genaue Höhenfestsetzung der Wandhöhe bezogen auf die bisher als Bezugspunkt festgesetzte Straßenhinterkante nicht eindeutig festzulegen ist, wird als Bezugspunkt nunmehr die OK FFB 0.00 m (= 365,62m ü.NN) des zukünftigen Gebäudes festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Um hier ausreichend Spielraum zu erreichen wird die maximal zulässige Wandhöhe von bisher 7,50 m auf 7,75 m über Bezugspunkt geändert. Da die festgesetzte Firsthöhe von 10,50 m nicht geändert wird und die Höhenentwicklung des neuen KiTa-Gebäudes unterhalb der Höhenentwicklung des direkt benachbarten Kirchengebäudes liegt, bleibt die Gesamtkubatur des zulässigen Gebäudes mit seiner Außenwirkung im Ortsbild unverändert.

Zur Erläuterung der Höhensituation sind der Begründung als Anlage Schnitte des Architekturbüros Heid + Heid, Fürth vom 22.02.2023 beigelegt.

6.5. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind gemäß Festsetzung in der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 bis zu einer Geländehöhe von 1,6 m über die natürliche Geländehöhe zulässig. Dies wurde festgesetzt um im Rahmen der Freianlagenplanung einen Höhenausgleich zwischen dem tiefer liegenden Vorhabengrundstück und dem östlich angrenzenden Grundstück mit dem Standort des derzeitigen Kindergartens und der Evangelischen Kirche zu ermöglichen und die Hochwasserfreiheit zu erreichen.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird zusätzlich auch die Errichtung von Stützmauern zur Gartengestaltung innerhalb des Baugrundstückes sowie zur Unterfangung /Absicherung des Geländes gegenüber den Nachbargrundstücken auch an den Grundstücksgrenzen ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,6 m zugelassen.

Die Zulässigkeit von Stützmauern wird aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage des Geltungsbereiches zum bestehenden Kindergarten- und Kirchenareal sowie den südlich und westlich benachbarten Grundstücken in die Festsetzungen aufgenommen um eine Flächeninanspruchnahme benachbarter Grundstücke durch Böschungskegel zu vermeiden. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung der Nachbargrundstücke sind auch diese aufzufüllen um einen niveaugleichen Anschluss an die Umgebungsbebauung zu erreichen, so dass dann die grenzständigen Stützmauern im Kita-Areal auch von der Gegenseite wieder angefüllt werden und nicht im Ortsbild verbleiben.

Entsprechend Art. 6 BayBO sind sowohl Nebengebäude als auch Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis 2m ohne eigene Abstandsflächen und innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Eine Abstandsfläche ist entsprechend Art. 6 Abs. 1 BayBO nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an der Grenze gebaut werden darf. Eine Abweichung von den Abstandsregelungen nach BayBO ist somit zulässig.

6.6. Grünordnung

Im gültigen Bebauungsplan sind am West- und Nordrand des Geltungsbereiches der 8. Änderung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Einzelbaumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Um der späteren Werkplanung des Vorhabens nicht vorzugreifen wurde dabei auf eine verbindliche Festsetzung der Baumstandorte verzichtet.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird die Darstellung der Baumstandorte aufgegriffen und an den aktuellen Stand der Freiflächenplanung angepasst. Demnach werden zwischen den Baumstandorten Kfz-Stellplätze als Längsparker vorgesehen. Um eine Befahrbarkeit der Längsparker über die Erschließungsstraße zu gewährleisten, müssen diese direkt an die Straße anschließen, weshalb auf einen Grünstreifen verzichtet wird.

In der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist der ursprünglich vorhandene Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Aufmaß der Gehölzbestände ohne Festsetzungscharakter nachrichtlich dargestellt. Da vor Ort mittlerweile die Erschließungsmaßnahmen im Gange sind wurde der Gehölzbestand inzwischen soweit planerisch erforderlich beseitigt. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen wird in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 auf die nachrichtliche Darstellung des Baumbestandes verzichtet. Der punktuelle Erhalt von Einzelbäumen wird weiterhin in der Freiflächengestaltungsplanung geprüft und berücksichtigt.

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

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 sind keine Änderungen des bilanzierten Eingriffes in Natur und Landschaft verbunden. Der in der 8. Änderung ermittelte Ausgleichsbedarf und die demnach festgelegte Ausgleichsfläche bleiben deshalb unverändert.

6.7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung der 8. Änderung beschrieben.

7. Erschließung

7.1. Straßen und Wege / ruhender Verkehr

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).

Die verkehrliche Anbindung der Kindertagesstätte in Einbahnrichtung von der Otto-Hahn- zur Lilienthalstraße mit Einbeziehung des Grundstückstreifens nördlich der Evangelischen Kirche auf Flurnummer 628/127 wurde in der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 bereits festgesetzt.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr wird auf Punkt 6.4.1. dieser Begründung und auf die Begründung der 8. Änderung verwiesen

7.2. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig im Gelände oder über Rigolen zu versickern. 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 Grundwasserverhältnisse dies zulassen.

Alle weiteren Festsetzungen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung aus der 8. Änderung bleiben unberührt und sind in der Begründung zur 8. Änderung beschrieben.

7.3. Energieversorgung

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

7.4. Abfallentsorgung

Die Angaben zur Abfallentsorgung sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

7.5. Telekommunikation

Die Angaben zur Telekommunikation sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

8. Immissionsschutz

Von der 9. Änderung sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen.

8.1. Verkehrslärm BAB A9

Die Angaben zum Verkehrslärm BAB A9 sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

Die schalltechnische Untersuchung zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 bleibt unverändert gültig.

8.2. Betriebsbedingter Lärm Kindertagesstätte

Die Angaben zum betriebsbedingten Lärm der Kindertagesstätte sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

9. Altlasten

Die Angaben zu Altlasten sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

10. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind ausführlich im Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschrieben.

Da das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann die Verfassung eines neuerlichen Umweltberichtes entfallen, weil mit den punktuellen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Ordnung keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 Niederstimm „Am Anger“ im vereinfachten Verfahren nach §13 behandelt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich. In Bezug auf die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, wird auf den dazugehörigen Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung der 8. Änderung ist, verwiesen.

10.1. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

Die zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 erarbeitete Ausgleichsflächenermittlung und Maßnahmenplanung ist weiterhin gültig.

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

Das Planungsgebiet liegt in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Dies wurde ausführlich in der Begründung und im Umweltbericht zur 8. Änderung beschrieben und wurde im Rahmen der Festsetzungen (Geländeauffüllung, Fußbodenoberkante Gebäude) berücksichtigt.

In Bezug auf die Verwendung von Heizölverbraucheranlagen ist der § 78c Abs. 2 WHG (Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten) zu beachten.

Eine Abbildung des HQ_{extrem} ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung der 8. Änderung enthalten.

13. Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Die Luftverkehrsrechtlichen Vorgaben sind von der 9. Änderung nicht betroffen und sind der Begründung der 8. Änderung zu entnehmen.

14. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Fläche für Gemeinbedarf:	2.220 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	320 m ²
Halböffentliche Verkehrsfläche:	<u>457 m²</u>

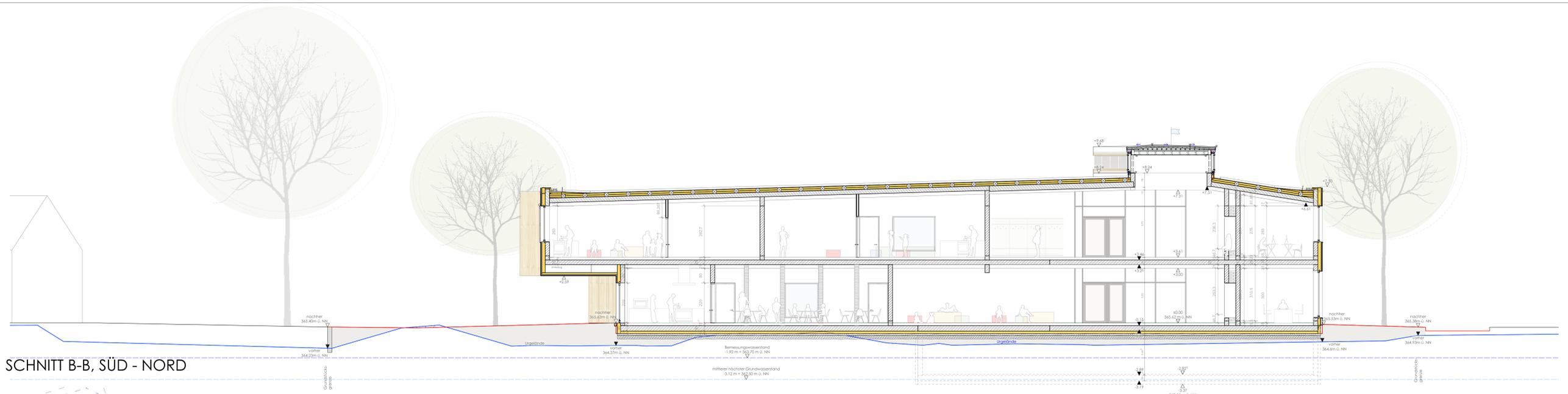
Geltungsbereich B-Plan: 2.997 m²

Ingolstadt, 02.03.2023, 29.06.2023

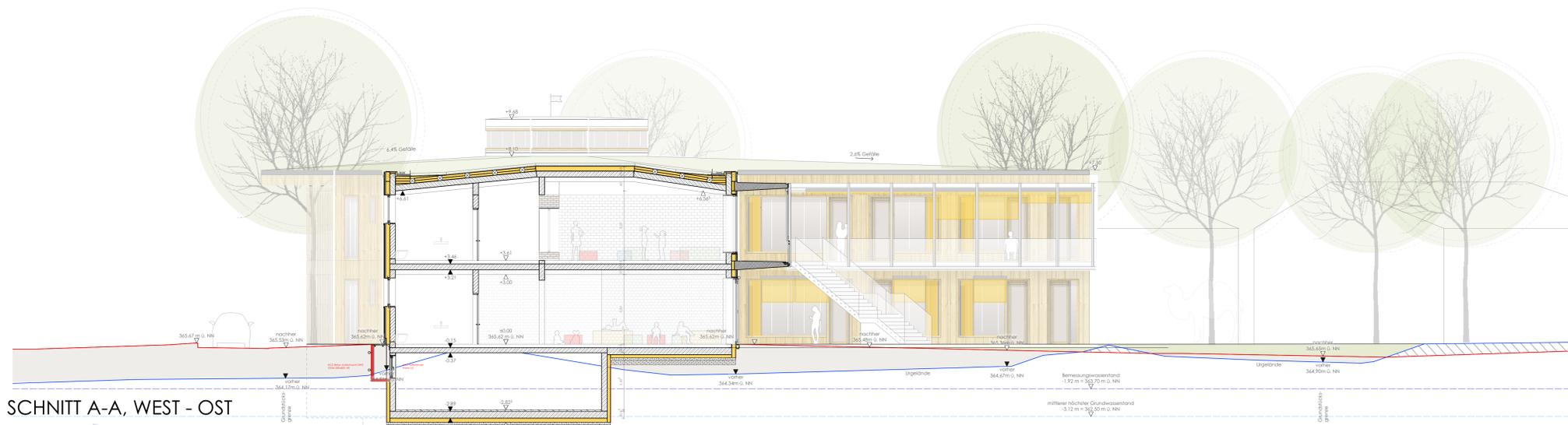
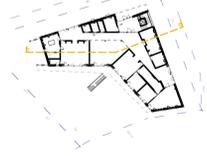

Aloys Rieder
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt


Angelika Denzinger
Dipl.- Ing. Architektin

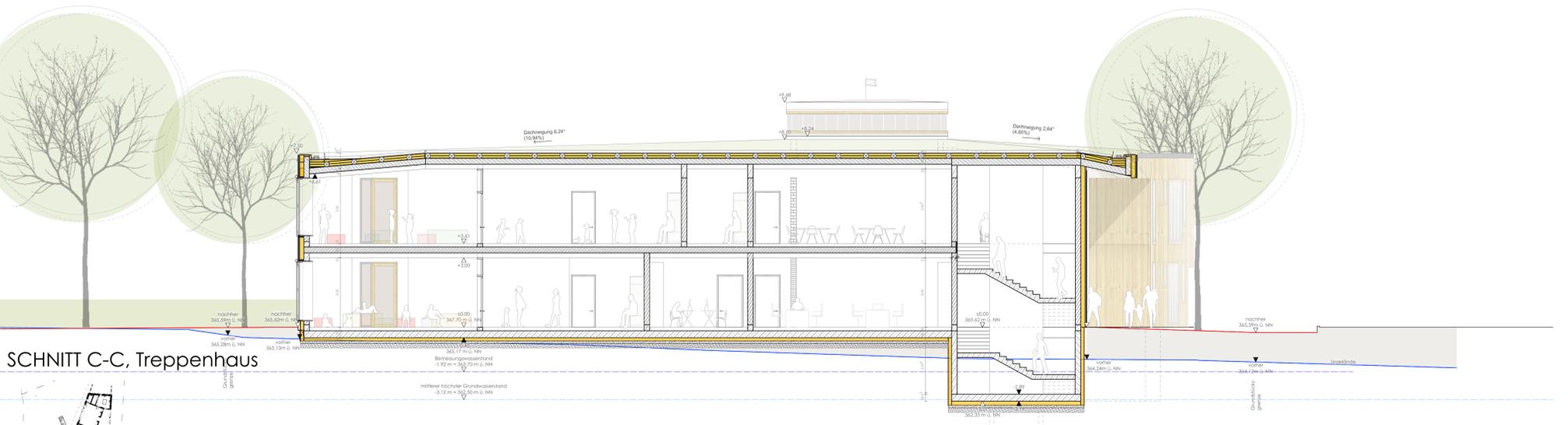
L:\A506-1_Änd. BP Am Anger_Manching\Text\Berichte\Begründung BP\20230629_BP_Begründung_Satzung.doc



SCHNITT B-B, SÜD - NORD



SCHNITT A-A, WEST - OST



SCHNITT C-C, Treppenhaus



- Geländeverlauf Neu
- Geländeverlauf Bestand
- Bemessungswasserstand

PLANNUMMER / INDEX	DATUM	PLANFORMAT IN MM
	22.02.2023	9 0 0 x 7 6 0
KIM	NEUBAU EINER 6 - GRUPPIGEN KINDERTAGESSTÄTTE IN MANCHING NIEDERSTIMM - DONAUFELD	
PHASE: LP 3	MASSTAB IM ORIGINAL: 1/100	GEZEICHNET: mik
PLANBEZEICHNUNG:	SCHNITTE	
BAUHERR:	Markt Manching Ingolstädterstraße 2 85077 Manching	
PLANUNG:	HEID + HEID Architekten BDA Part mbB DI Volker Heid BDA Hardenbergstrasse 53 Telefon 0911 / 99721-10 www.heid-architekten.de	
	DI Wolfram Heid BDA 90768 Fürth Telefax 0911 / 799721-11 info@heid-architekten.de	

