
MARKT MANCHING



Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „Wechselfeld“ - 7. Änderung

Verfahren gem. § 13a BauGB

SATZUNG, BEGRÜNDUNG

Fassung vom 24.01.2019

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung : Dipl.-Ing. Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
A) PLANZEICHNUNG	4
B) PLANZEICHENERKLÄRUNG	5
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Grenzabstände	9
4. Gestaltungsfestsetzungen	9
5. Immissionsschutz	10
6. Bodenschutz und Grünordnung	11
7. Stellplätze	12
8. Werbeanlagen	12
9. Inkrafttreten	13
D) VERFAHRENSVERMERKE	14
E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Pflanzliste Bäume	15
2. Niederschlagswasser	15
3. Bodendenkmäler	16
4. Immissionsschutz	16
5. Werbeanlagen	17
6. Telekommunikationsanlagen	17
7. Versorgungsleitungen (Gas)	17
8. Grundwasserschutz	17
9. Bodenschutz	18
10. Altlasten	18
11. Hochwasserschutz	18
F) BEGRÜNDUNG	19
1. Anlass der Planung	19
2. Verfahren nach § 13a BauGB	19
3. Beschreibung des Planbereiches	20
4. Planinhalt	22
5. Erschließung	24
6. Übergeordnete Planungen	25
7. Immissionsschutz	26
8. Belange des Umweltschutzes	27

PRÄAMBEL

Der Markt Manching erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 14 „Wechselfeld“ - 7. Änderung

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

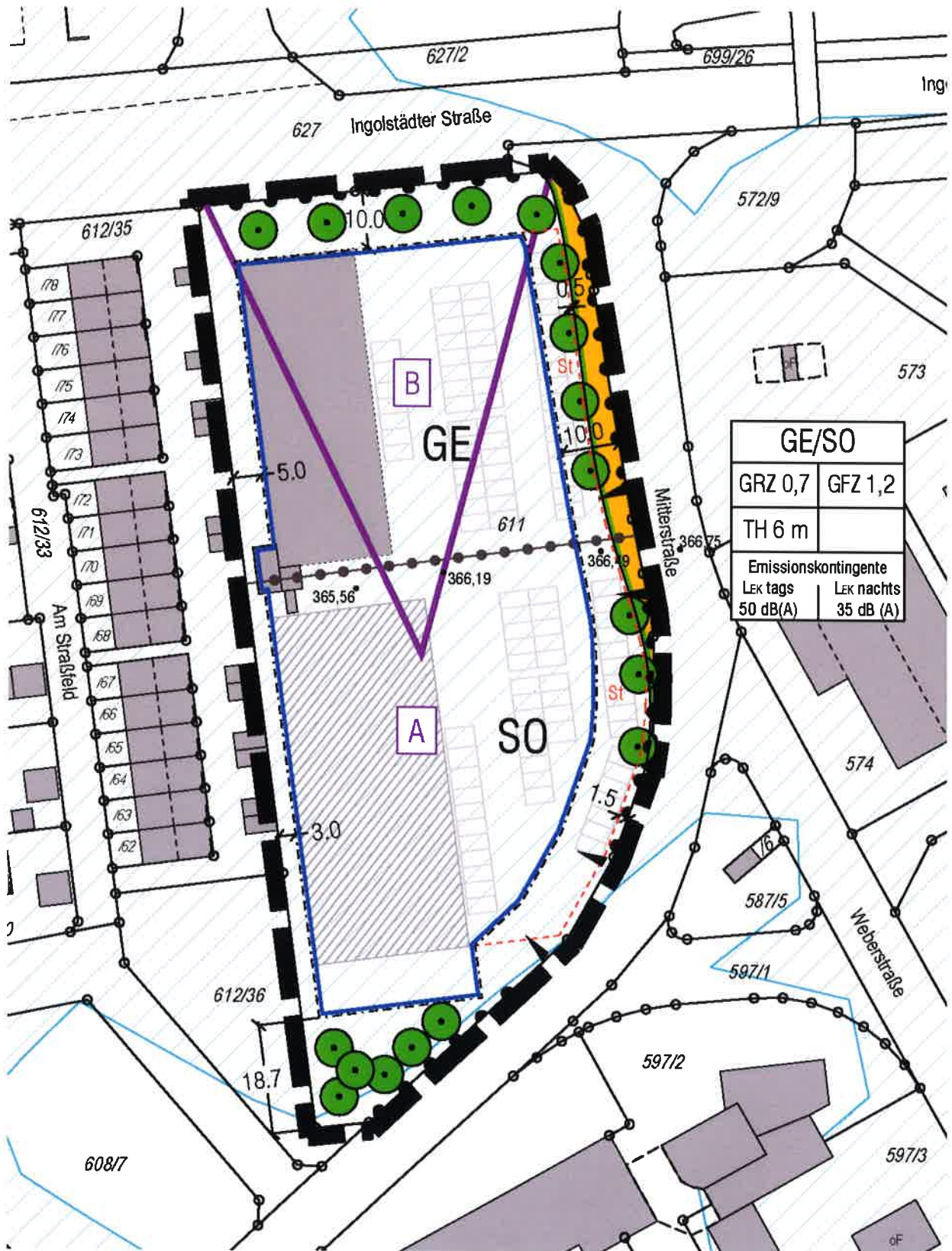
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 24.01.2019
- B) Planzeichenerklärung
- C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.01.2019
- D) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 24.01.2019
- G) Verkehrstechnische Stellungnahme zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters an der Mitterstraße 2 in Manching, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, 01. Februar 2018
- H) Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechselfeld“ – 7. Änderung in der Marktgemeinde Manching, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 6240.0/2018-RK, Datum: 20.04.2018
- I) Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Einzelhandelsvorhaben Mitterstraße 2, 85077 Manching, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg, den 08 Juni 2018

A) PLANZEICHNUNG



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wechselfeld“, Maßstab 1 : 1.000

B) PLANZEICHENERKLÄRUNG

1) Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe
GE	Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	maximale Grundflächenzahl 0,7
GFZ	maximale Geschossflächenzahl 1,2
TH	maximale Traufhöhe 6 m

Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Einfahrten

Grünordnung



Anpflanzen von Bäumen gemäß textl. Festsetzung 6.1 -
Standorte können abweichen

sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung
des Bebauungsplanes "Wechselfeld"

$L_{EK} \text{ tags} = 50 \text{ dB(A)}$

Emmissionskontingente tags als Höchstmaß

$L_{EK} \text{ nachts} = 35 \text{ dB(A)}$

Emmissionskontingente nachts als Höchstmaß



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Zusatzkontingent Sektorengrenze



Flächen für Stellplätze

2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Gebäude



mögliche Lage geplanter Gebäude



mögliche Lage geplanter Stellplätze



Flurnummer
Flurstücksgrenze



Maßangaben in m



Höhenpunkt in m ü. NHN



Überschwemmungsflächen bei HQ extrem

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Einzelhandel

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m². Der Einzelhandelsbetrieb muss ein Sortiment von mindestens 80 % entsprechend a1) der Manchinger Liste zentrenrelevanter Sortimente aufweisen:
 - a1) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel:
Nahrungsmittel, Tabakwaren.
- Eine hauptbetriebsfremde Bäckerei/Backshop/Café

Gewerbegebiet

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m². Der Drogeriemarkt muss ein Sortiment von mindestens 80 % entsprechend a2) der Manchinger Liste zentrenrelevanter Sortimente aufweisen:
 - a2) Sortiment Gesundheits- und Körperpflege:
Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² mit einem Sortiment entsprechend a3) bis a16) der Manchinger Liste. Dabei dürfen für die Einzelsortimente folgende Größen nicht überschritten werden:
bis 800 m²:
 - a3) Sortiment Bekleidung:
Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren

- a4) Sortiment Schuhe und Lederwaren:
Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
- a7) Sortiment Hausrat, Glas und Porzellan:
Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- a9) Sortiment Spielwaren und Hobbys:
Spiele, Spielzeug, Münz-, Briefmarken- u. a. Sammlungen, Musikinstrumente etc.
- a10) Sortiment Sport, -bekleidung und Camping:
Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte und -artikel, Campingartikel
- a12) Sortiment Elektrogeräte und Leuchten:
Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten
- a13) Sortiment Unterhaltungselektronik:
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele
- a15) Sortiment Informationstechnik:
Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software
- a16) Sortiment Einrichtungsbedarf:
nur Heimtextilien

bis 150 m²:

- a1) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel:
Nahrungsmittel, Tabakwaren
- a2) Sortiment Gesundheits- und Körperpflege: Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs und Pflegemittel
- a5) Sortiment Uhren und Schmuck:
Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und/oder anderen Materialien
- a6) Sortiment Bücher und Schreibwaren:
Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- a8) Sortiment Foto und Optik:
Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- a11) Sortiment Baumarktsortimente:
nur Blumen
- a14) Sortiment Telekommunikation:
Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.

nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl sowie Traufhöhe dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe oder die niedrigere Seite des Gebäudes darf 6 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK FFB EG darf max. 367,00 m ü NHN liegen.

3. GRENZABSTÄNDE

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Im SO werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO an der westlichen Gebäudeseite auf eine Tiefe von 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen, Dachneigungen

Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen 0°- 5° oder 17°- 25° liegen.

Bei Einkaufswagenanlagen sind auch Tonnendächer zulässig.

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,80 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Emissionskontingent tags und nachts in dB(A)

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE	4.206,3 m ²	50 dB(A)	35 dB(A)
SO	4.987,6 m ²	50 dB(A)	35 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht ($L_{EK,zus}$)

Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 4461723,0 Y: 5397707,0 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)		Zusatzkontingent [in dB(A)]	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	15,0° / 334,0°	0	0
B	334,0° / 15,0°	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3, Satz (1) der BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind nicht zulässig.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Bauliche Maßnahmen zur Sicherung der schalltechnischen Anforderungen wie z. B. Einhausungen der Lieferzone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

6.1 Anpflanzungen von Bäumen

Im Plangebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstückfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung ordnungsgemäß durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig (siehe empfohlene Pflanzenarten unter E) Hinweise).

6.2 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

7. STELLPLÄTZE

Es gilt die Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen des Marktes Manching in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, insofern die Verhältnisse des Untergrundes dies zulassen.

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

8. WERBEANLAGEN

Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonisieren.

Die Oberkante von Werbeanlagen an Fassaden darf die anliegende Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und eine Breite von 5,0 m je Feld (bei Pylonen je Seite und Feld) nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Freistehende Werbeanlagen

Zulässig sind:

- max. vier freistehende Werbeanlagen, wie z. B. ein Pylon oder Werbeflächen vor Fassaden (Wechselplakatierung), mit einer Höhe von maximal 5,0 m

Nicht zulässig sind:

- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- bewegliche und nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer)
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
- Werbeanlagen an Schornsteinen und sonstigen hochragenden Bauten
- Werbeanlagen oder Automaten an Einfriedungen

9. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan Nr. 14 „Wechselfeld“, rechtskräftig seit dem 11.12.1995 mit all seinen Bestandteilen und Änderungen im Geltungsbereich der 7. Änderung seine Gültigkeit.

Ausgefertigt

Manching, 15.01.2019.

.....
Nerb H., 1. Bürgermeister



Siegel

D) VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 27.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 12.10.2018 bis 19.11.2018 beteiligt.
- 3) Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 12.10.2018 bis 12.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- 4) Der Markt Manching hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.01.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2019 als Satzung beschlossen.

Manching, 24.01.2019



Nerb H., 1. Bürgermeister



- 5) Ausgefertigt

Manching, 25.01.2019




Nerb H., 1. Bürgermeister



- 6) Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 31.01.2019 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 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, 01.02.2019



Nerb H., 1. Bürgermeister



E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZLISTE BÄUME

Bei allen Gehölzpflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölze empfohlen:

- Acer platanoides „Allershausen“ (Spitzahorn)
- Acer campestre 'Elsrijk'
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus in Arten und Sorten Eberesche / Mehlbeere
- Tilia tomentosa 'Brabant' (Silberlinde)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. BODENDENKMÄLER

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Nummer 80650 „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“. Dessen Benehmen ist nicht hergestellt.

Gemäß Aussage des Landratsamtes Pfaffenhofen (Untere Denkmalschutzbehörde) wurde die Fläche bauvorgreifend bereits vollflächig untersucht.

Es sind keine Bodendenkmäler zu erwarten, die gesetzlichen Regelungen des BayDSchG sind weiterhin zu beachten.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Marktgemeinde Manching, Ingolstädter Straße 2, 85007 Manching während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt. Des Weiteren sind sie bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

5. WERBEANLAGEN

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverböten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

6. TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (Kabelverzweiger und Tk-Linien) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

7. VERSORGUNGSLEITUNGEN (GAS)

Gemäß Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" muss gewährleistet sein, dass die geplanten Bäume an der Ostseite der Bebauungsplanänderung den darin geforderten Mindestabstand von 2,50 m zwischen der bestehenden Gasleitung VGD 200 St Ka MOP 4 der Stadtwerke Ingolstadt und der Baummitte haben.

8. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Heizöltanks vor Auftrieb zu sichern. Bzgl. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu beteiligen.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können. Dies gilt vor allem während Baumaßnahmen.

9. BODENSCHUTZ

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden wird empfohlen schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gern. 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.

10. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Wechselfeld" des Marktes Manching sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

11. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Wechselfeld" liegt in einem Risikobereich HQ_{extrem} (Risikogebiete für extremes Hochwasserereignis). Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden der Sachverhalt zu berücksichtigen ist (z.B. Berücksichtigung bei Alarm- und Einsatzplänen, Herstellung einer ausreichenden Höhenlage der geplanten Bebauung, etc.).

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Der derzeit auf dem Areal vorhandene Discounter beabsichtigt seine Verkaufsraumfläche auf über 1.000 m² zu erhöhen. Dies erfordert einen Neubau in dem Gebiet. Das bestehende Gebäude soll umgebaut und als Drogeriemarkt oder anderweitiger Einzelhandelsbetrieb genutzt werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Wechselfeld“ bspw. hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen dem Vorhaben widerspricht und verkehrliche sowie immissionsschutzrechtliche Belange untersucht und in die Abwägung und Planung eingestellt werden sollen, ist die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechselfeld“ erforderlich.

2. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Da es sich bei der Plan-Änderung um die Widernutzmachung einer Fläche handelt, wird die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von circa 9.000 m², wodurch die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Wert von 20.000 m² liegt. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt deutlich weniger als 2,0 ha.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Beteiligungsverfahren

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergab sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde daher mit der Begründung und den vorliegenden Fachgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Nach Bewertung der Planung lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessene längere Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 611, Gemarkung und Gemeinde Manching, mit einer Größe von rund 9.260 m². Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.



Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Fläche liegt im Westen des Marktes Manching. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Mitterstraße, die nach Süden von der Ingolstädter Straße abzweigt.

Derzeit wird das Planungsgebiet bereits durch einen Lebensmitteldiscounter mit erforderlichen Stellplätzen genutzt.

Im Norden, Osten und Süden grenzen Verkehrsflächen an das Plangebiet. Im Westen (Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes) befinden sich Reihenhäuser mit Stellplätzen und Garagen.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, o. M.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliches Entwicklungsziel

Südlich des bestehenden Marktes soll ein weiteres Gebäude entstehen. Dieses orientiert sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Demnach bleibt der Raum zur Mitterstraße frei von Gebäuden. Hier werden die notwendigen Stellplätze (circa 100) errichtet. Diese sollen über zwei Zufahrten, die räumlich rund 50 m voneinander entfernt liegen, erschlossen werden. Der Belag der Stellplätze wird, wenn möglich, als wasserdurchlässiger Belag (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Drainpflaster etc.) ausgeführt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird so unterstützt. Zufahrten und Fahrtrassen sollen asphaltiert werden. Entlang der Mitterstraße ist Richtung Ingolstädter Straße die Anlage eines Gehweges vorgesehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung sind als Höchstmaß einzuhalten. Die gemäß der Ursprungssatzung festgesetzte GRZ von 0,6 wird auf 0,7 erhöht, da der Grundstückseigentümer Flächen am östlichen Rand für die Anlage eines Gehweges an die Gemeinde abtritt und somit das Grundstück verkleinert wird. Die Summe aller baulichen Anlagen, einschließlich des Hauptgebäudes, der Stellplätze, Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, darf eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten. Weitere Regelungen zum Maß der Nutzung, bspw. zur Höhe von Dachaufbauten, sind erforderlich. Zudem besteht im Plangebiet Baurecht, das nicht nachträglich eingeschränkt werden soll. Im Westen des Plangebietes wird die

Baugrenze in Teilen an den Mindestabstand von 3,0 m reduziert und die Abstandsflächen auf $\frac{1}{2} H$ festgesetzt. Da westlich lediglich Garagen angrenzen, sind durch die Reduzierung der Abstandsflächen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurden die angrenzenden Bereiche als Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, weshalb hier keine Bebauung durch Wohngebäude planungsrechtlich zulässig sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie ein Gewerbegebiet unterteilt. Der Standort des geplanten großflächigen Einzelhandels befindet sich im Sondergebiet. Im Gewerbegebiet ist ebenfalls die Ansiedelung von Einzelhandel vorgesehen. Um nachteilige Auswirkungen auf das Manchinger Zentrum zu verhindern, wird deren Zulässigkeit eingeschränkt. Darüber hinaus werden weitere gebietsunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen, da diese bspw. erhöhte Immissionen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) mit sich bringen und mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht verträglich sind.

Das Grünordnungskonzept sieht eine Durchgrünung des Standortes vor. Eine Gliederung der Stellplatzflächen mit Bäumen wäre wünschenswert. Die Standorte der Bäume werden nicht festgesetzt. Die bereits vorhandenen Gehölze sind auf die zu pflanzenden anrechenbar.

Im Osten des Plangebietes ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient dem Ausbau des Gehweges, eine Straßenplanung für diesen Bereich liegt bereits vor.

Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 1,80 m und in einem Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Insbesondere im Bereich der Ingolstädter Straße sind diese sinnvoll, um Fußgänger die aus dem Donaufeld kommen entlang auf dem geplanten Fußweg führen und eine Durchquerung des Abstandsgrünes verhindert wird.

Im Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 28.09.2017 wurde der geplanten Verlagerung des Discounters unter Nachnutzung des bestehenden Gebäudes nicht widersprochen. Die Prüfung der Vereinbarung der Planung mit den Zielen der Landesplanung ist zu erbringen. Zudem war zu prüfen, ob Gutachten zu den Themen Immissionsschutz und Verkehr erforderlich sind. Die Gutachten wurden erstellt und sind in die Planung mit eingeflossen.

4.2 Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erforderlich. Im Gutachten von Dr. Manfred Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Bismarckstraße 5, 86159 Augsburg, welches in der Anlage beigefügt ist, wurde die Verträglichkeit des Discounters mit dem Einzelhandel in der Marktgemeinde nachgewiesen.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehr

Gemäß der Verkehrstechnischen Stellungnahme zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters an der Mitterstraße 2 in Manching vom 01. Februar 2018 (siehe Anlage) ist der Neubau des Marktes (mit Umbau des Bestandsgebäudes zu einem Drogeriemarkt) auf dem Grundstück Mitterweg 2 in Manching verkehrlich unproblematisch.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen gegenüber heute kann weitestgehend ohne Minderung der Leistungsfähigkeit rückstaufrei abgewickelt werden. Die Aufteilung des Kundenverkehrs auf 2 Zu- und Ausfahrten (im Nordteil und im Südteil des Grundstücks) führt zu einer Entzerrung der Verkehrsströme und ist positiv zu bewerten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Durch Erweiterung des vorhandenen Betriebes ergeben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Anforderungen an die gesicherte Ver- und Entsorgung. Die Belange sind voraussichtlich in der vorangegangenen Bauleitplanung berücksichtigt. Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

Auf die einschlägigen Gesetze und Richtlinien zur Beseitigung von Niederschlagswasser wurde unter den textlichen Hinweisen eingegangen. Damit ist gewährleistet, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlagswasser zu erfolgen hat.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 mit Änderung 2018 gehört der Markt Manching zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt.

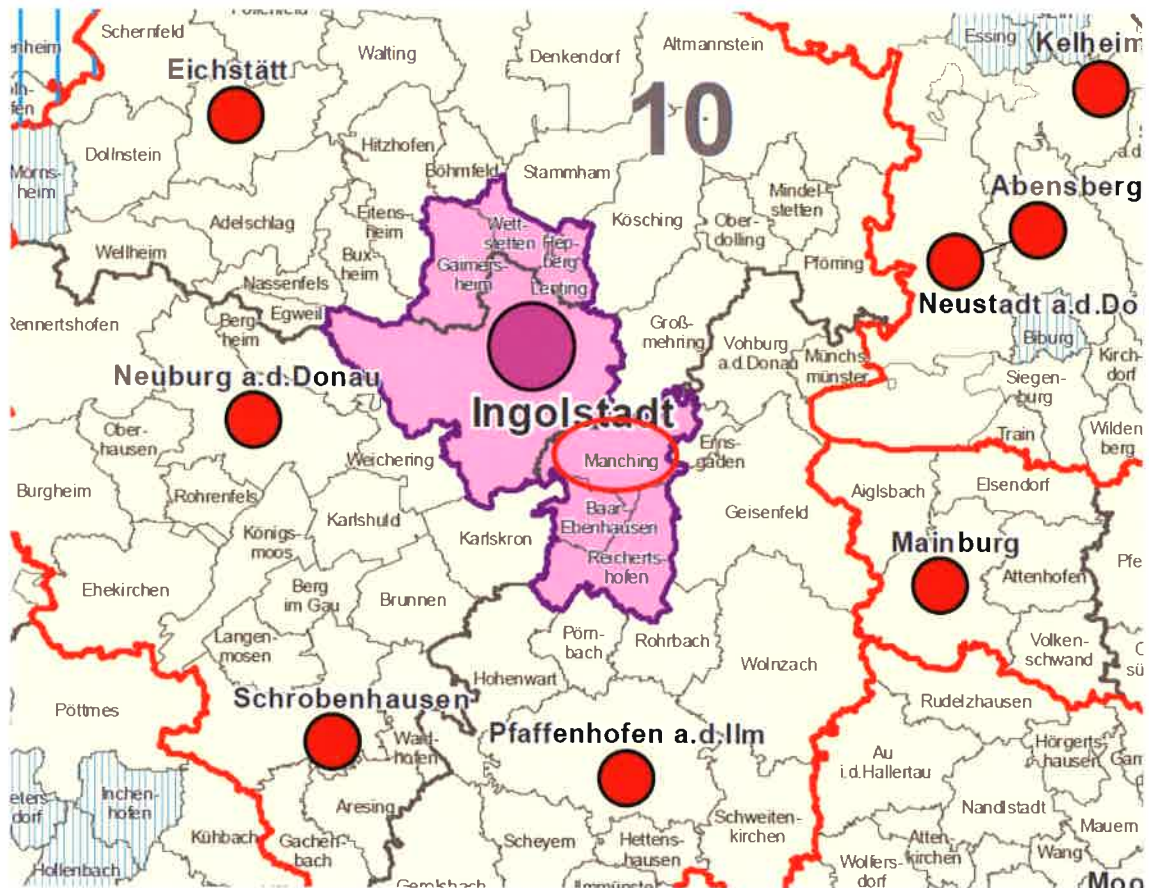


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2018 – Anhang 2 Strukturkarte, o. M.

Wesentliche Ziele und Grundsätze sind u.a. die Folgenden:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z)).
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...] - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (5.3.2 (Z))

Im Regionalplan Ingolstadt liegt das Unterzentrum Manching im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

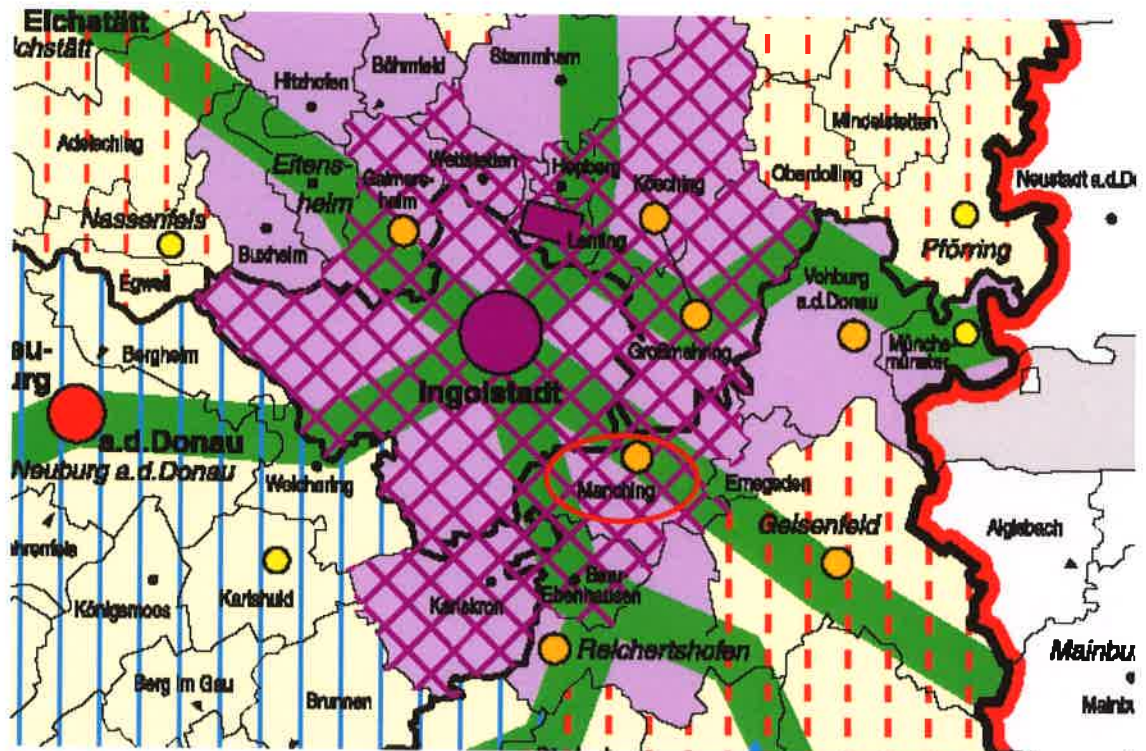


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt 2006 - Karte 1 Raumstruktur, o. M.

Wesentliche Ziele und Grundsätze sind u.a. die Folgenden:

- Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2003 sollen Unterzentren die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen (A III 2.1.5.1).
- Im Interesse möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen ist es erforderlich, dass die Bevölkerung in jeder Gemeinde Einkaufsmöglichkeiten vorfindet. Das gilt vor allem für die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln. (Zu 3.2.1 (Z))

7. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 6240.0/2018-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.04.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt

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


Die relevanten Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes sind der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 6240.0/2018-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 20.04.2018 zu entnehmen.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind von der Planänderung nicht berührt oder betroffen.

Für die im Plangebiet stehenden Gehölze ist § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG beachtlich, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.


Nerb H.
1. Bürgermeister, 25.01.2019