



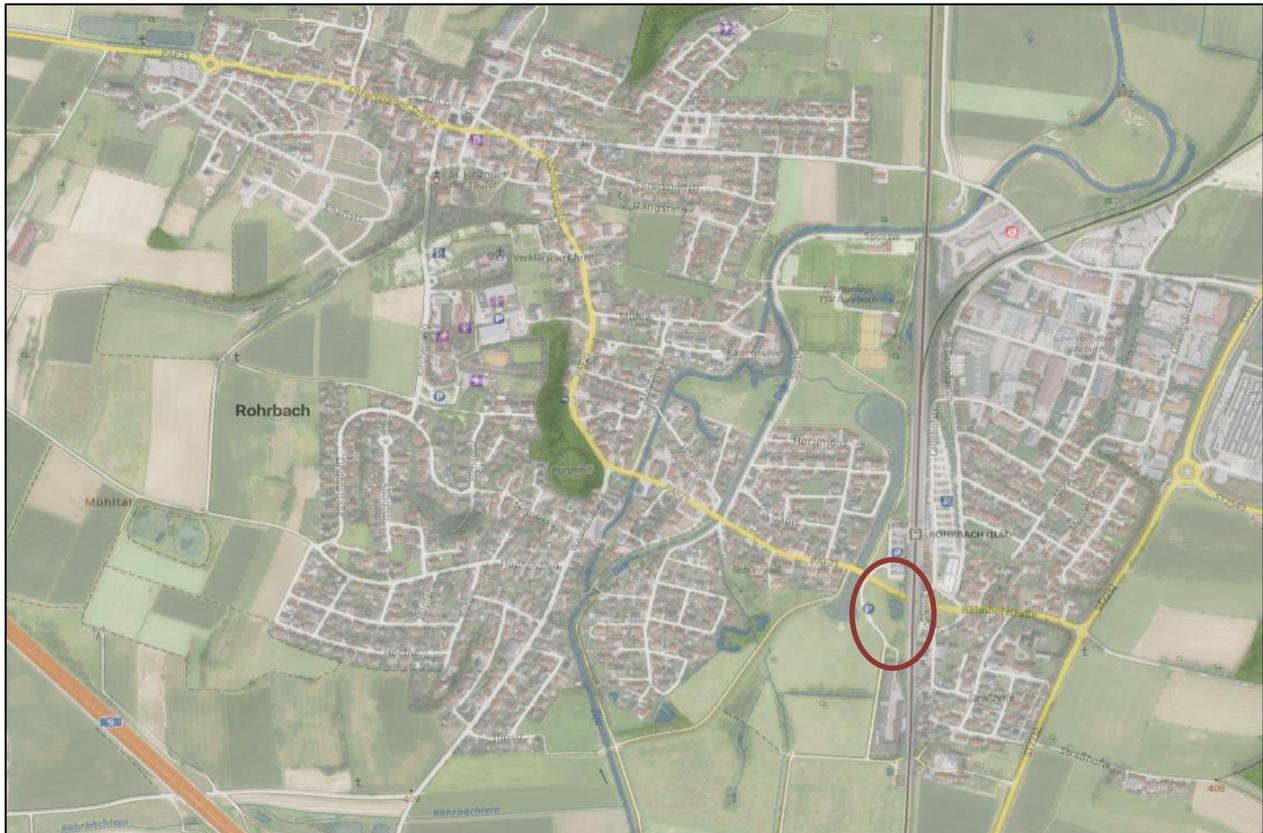
Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan Nr. 50

„Gesundheitszentrum Schönwiese“

Begründung

Fassung vom 13.05.2025 (Verfahrensstand nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



Stand Vorentwurf jeweils vom 13.05.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 13.05.2025 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

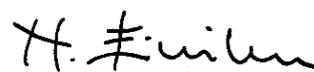
- Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTEC)
- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 28.01.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 26.02.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt (Natur Parkscheide GmbH)*

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 13.05.2025



Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm





Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Planungsgebiet.....	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	6
2.4	Altlasten	7
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Planungsalternativen	11
3.5	Hochwassergefahren	12
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung	14
4.1	Erneuerbare Energien.....	14
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	14
4.2.1	Grünordnung	14
4.2.2	Umweltschutz.....	14
5.	Erschließungskonzept.....	15
5.1	Verkehrskonzept.....	15
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	15
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	15
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	15
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	15
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	15

5.3	Technische Infrastruktur	16
6.	Planungskonzept.....	17
6.1	Städtebauliche Ordnung	17
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung.....	18
6.3	Nebenanlagen.....	21
6.4	Werbeanlagen	21
6.5	Skizzen/Visualisierung.....	22
7.	Grünordnungskonzept	23
7.1	Grünordnerische Planungsgrundlagen.....	23
7.2	Ziele der Grünordnung	23
7.3	Bestandsaufnahme und -bewertung	23
7.4	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	24
7.5	vorhandene Gehölzbestände	24
7.6	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebiets	25
7.6.1	Artenauswahl.....	25
7.6.2	Umweltbericht.....	25
7.6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	26
7.6.4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	26
8.	Artenschutz.....	26
9.	Immissionsschutz	27
10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	29
11.	Planungsstatische Zahlen.....	30

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Rohrbach beabsichtigt die Entwicklung eines Urbanen Gebiets nach §6a BauGB. Ziel des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ ist die städtebauliche Steuerung und planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung eines Gesundheitszentrums auf dem Gelände an der Bahnhofstraße auf der Fl.-Nr. 943/5 der Gemarkung Rohrbach. Auf Grundlage der Gemeinderatsbeschlüsse vom 06.04.2022 und 06.03.2024 sowie des städtebaulichen Vertrags vom 27.06.2024 soll ein Baukörper zur Neuerrichtung des „Gesundheitszentrums Ernstdorfer“ mit späterer Erweiterungsmöglichkeit entstehen.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines zweigeschossigen Hauptgebäudes mit einer Nutzfläche von ca. 800 m² je Geschoss in Holzbauweise. Das Erdgeschoss soll gewerblich genutzt werden, während im Obergeschoss eine Nutzung als Fitnessbereich vorgesehen ist. Zudem wird eine spätere bauliche Erweiterung berücksichtigt, das ebenfalls als urbanes Gebiet nach §6a BauGB ausgewiesen wird. Dort ist die Errichtung mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Terrassengeschoss vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, welche sowohl den Anforderungen an einer wohnnahen Gesundheitsversorgung, als auch die Schaffung von Wohnraum berücksichtigt.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebiets Rohrbach zwischen der Bahnlinie München-Treuchtlingen im Osten und der Bahnhofstraße im Westen.

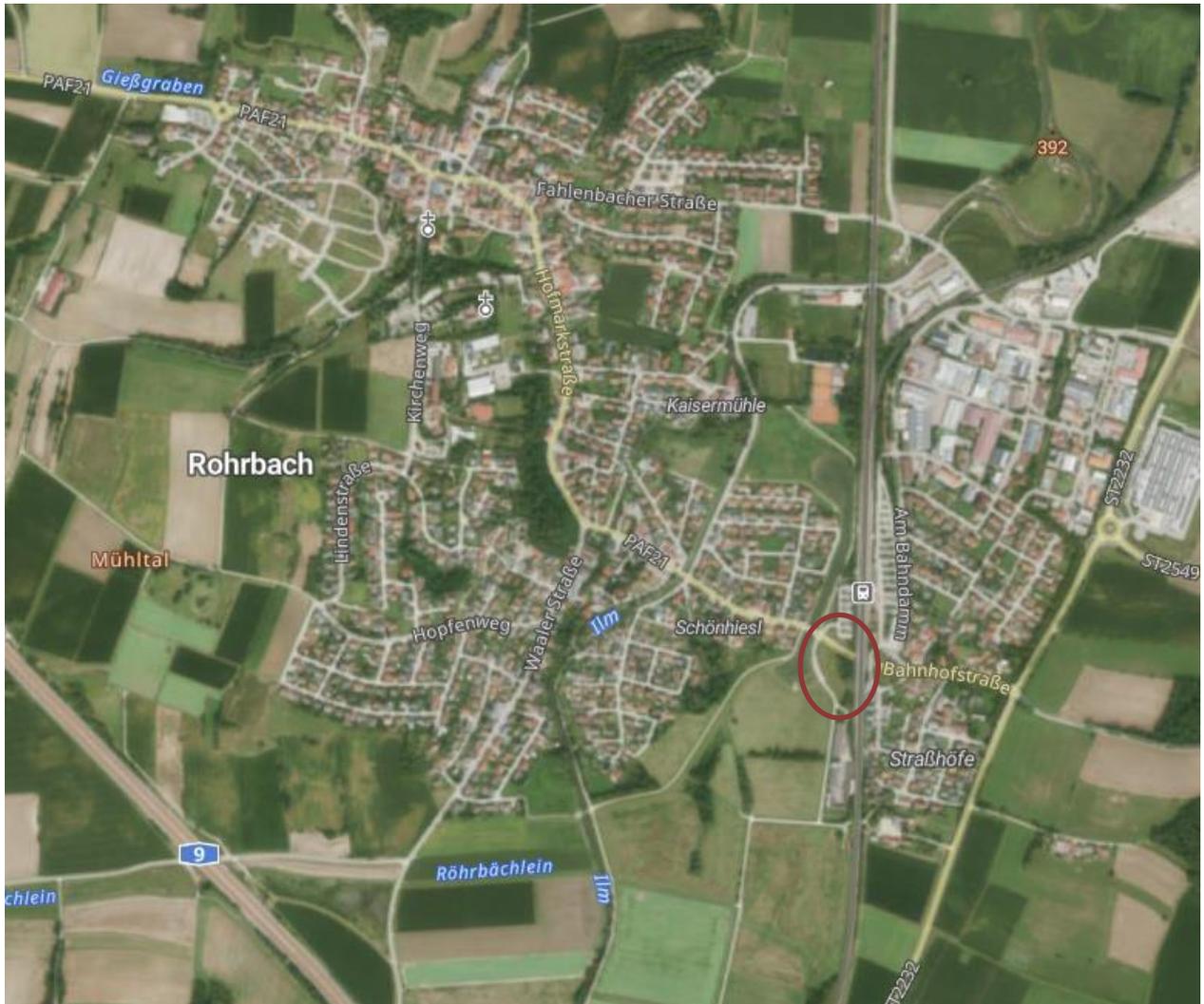


Abb.: Übersichtslageplan Gemeinde Rohrbach – Bereich Bahnhofstraße, Quelle: BayernAtlas

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 943/5 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 943/4 der Gemarkung Rohrbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 969/75 der Gemarkung Rohrbach (Bahnhofstraße)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 969 und 944/1 der Gemarkung Rohrbach
- im Süden durch die Fl.-Nr. 943/4 der Gemarkung Rohrbach (Bahnhofstraße)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 943/4 der Gemarkung Rohrbach (Bahnhofstraße)

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist frei von Bebauung. Es wird derzeit als Wiesenfläche und in Teilbereichen als Parkplatz genutzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist grundsätzlich bereits über die bestehende Gemeindestraße „Bahnhofstraße“ im Westen des Gebiets verkehrlich angebunden. Im Rahmen der ersten Überlegungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans bestand jedoch Unklarheit über den baulichen Zustand sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsstraße.

Zur Klärung wurden im Zuge der Grundlagenermittlung und Machbarkeitsanalyse das geotechnische Büro INGEOTEC mit einer Untersuchung des Straßenaufbaus sowie das Vermessungsbüro VB Tretter mit der Aufnahme der tatsächlichen Fahrbahnränder beauftragt. Die Ergebnisse der Entwurfsvermessung zeigen, dass der bestehende Straßenquerschnitt den Anforderungen für die geplante hochwertige Nutzung nicht gerecht wird. Auch aus Sicht der Gemeinde Rohrbach ist die bestehende Straße in ihrer jetzigen Form nicht geeignet, die künftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Darüber hinaus wird die Bahnhofstraße derzeit von vielen Bürgerinnen und Bürgern als Geh- und Radweg genutzt, obwohl kein separater Geh- und Radweg vorhanden ist. Aufgrund des aktuell geringen Verkehrsaufkommens ist dies bislang unproblematisch. Mit der geplanten Entwicklung – insbesondere durch das geplante Gesundheitszentrum – ist jedoch künftig mit einem deutlichen Anstieg des Verkehrs zu rechnen. Um die Verkehrssicherheit aller Nutzergruppen dauerhaft sicherzustellen, ist daher eine Umgestaltung und Erweiterung des Straßenraums im Bereich des Plangebiets erforderlich.

Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung zeigen, dass der Unterbau der vorhandenen Straße grundsätzlich tragfähig ist. Der Oberbau entspricht jedoch nicht den anerkannten Regeln der Technik, da lediglich eine Asphalttragschicht vorhanden ist. Eine Straßenbeleuchtung besteht derzeit nicht. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Rohrbach entschieden, den an das Plangebiet angrenzenden Straßenraum in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen und die Erschließungsstraße im Zuge des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer ertüchtigen zu lassen.

In Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer, dem Erschließungsträger sowie der Eichenseher Ingenieur GmbH wurde ein erstes Vorkonzept für einen straßenbaulichen Teilausbau erarbeitet. Dieses sieht folgende Eckpunkte vor:

- Verbreiterung der Fahrbahn auf 5,50 m sowie Anlegung eines zusätzlichen Gehwegs mit einer Breite von 1,50 m
- Ausführung des Gehwegs mit niedrigem Bord zur Anbindung an eine geplante Straßenmulde im Westen in Richtung Flutkanal
- Teilausbau auf Grundlage der geotechnischen Untersuchung: Abfräsen der bestehenden Asphaltsschicht und Neuaufbau einer den Anforderungen entsprechenden Deckschicht

- Anlage einer Entwässerungsmulde westlich der Straße, deren Ausgestaltung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfolgt
- Verbleib der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand; hierzu Anpassung der Baugrenzen an die erforderlichen Schutzstreifen, um Leitungsverlegungen zu vermeiden
- Errichtung einer Straßenbeleuchtung im Zuge der Teilausbaumaßnahme
- Klärung und vertragliche Regelung der Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrags bis zum Satzungsbeschluss

Die dargestellten Maßnahmen stellen den derzeitigen Planungsstand dar und dienen der grundsätzlichen Abstimmung sowie als Grundlage für die weitere Ausarbeitung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die endgültige Ausführung bleibt der vertieften technischen Planung und der späteren vertraglichen Vereinbarung vorbehalten.

Weiterführend ist das Plangebiet nach Osten über die „ST2232“ (Staatsstraße) an das überregionale Verkehrsnetz sehr gut angebunden. Entlang der Staatsstraße Richtung Süden ist die Autobahn A9 über die Auffahrt Holledau und Richtung Norden die Autobahn A93 über die Auffahrt Wolzach in der kurzen Distanz von unter 10 km erreichbar. Direkt auf der anderen Straßenseite befindet sich der Bahnhof Rohrbach an der Bahnlinie München-Treuchtlingen.

2.4 Altlasten

Dem Bebauungsplan liegt die Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH), sowie der geotechnische Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTEC) als Anlage bei.

Auszug Kampfmittelvorerkundung:

„Für das Projekt [...] konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Im gesamten Projektgebiet muss mit versprengten, nicht umgesetzten Flak-Granaten gerechnet werden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf [...]. Wir empfehlen die Konsultation eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung. Letztere muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.“

Auszug geotechnischer Bericht:

„Bei den Aufschlussarbeiten wurden in allen Bohrungen anthropogene Auffüllungen mit Bauschuttanteilen festgestellt. Diese sind, falls die Bauschuttanteile einen Anteil von 1% überschreiten, bereits als Z 1.1 nach dem Bayerischen Verfüllleitfaden zu kategorisieren. Die an drei Bodenproben stichprobenartig durchgeführte Untersuchung nach dem o. g. Regelwerk erbrachte für zwei der drei Proben keine Auffälligkeiten hinsichtlich einer chemischen Belastung. Die Probe GP 4/1 aus der RKS 2 erbrachte demgegenüber einen deutlich erhöhten Gehalt an PCB (Polychlorierten Biphenylen). Dieser Wert wird als Ausreißer bewertet, da eine Herkunft dieser Stoffgruppe in einer Auffüllung mit Ziegelresten und einem gering erhöhten Gehalt an organischer Substanz nicht plausibel erscheint. Bei

einer späteren Haufwerksbeprobung wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass sich dieser erhöhte Wert bestätigt.

Für die Entsorgung der bauschutthaltigen Auffüllung wird dringend empfohlen diese bei den Aushubarbeiten zu separieren, Auf Haufwerken zwischenzulagern und gutachterlich zu beproben sowie zu analysieren. Nach Erhalt der Untersuchungsergebnisse kann über den geeigneten Entsorgungs/Verwertungsweg entschieden werden.“

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

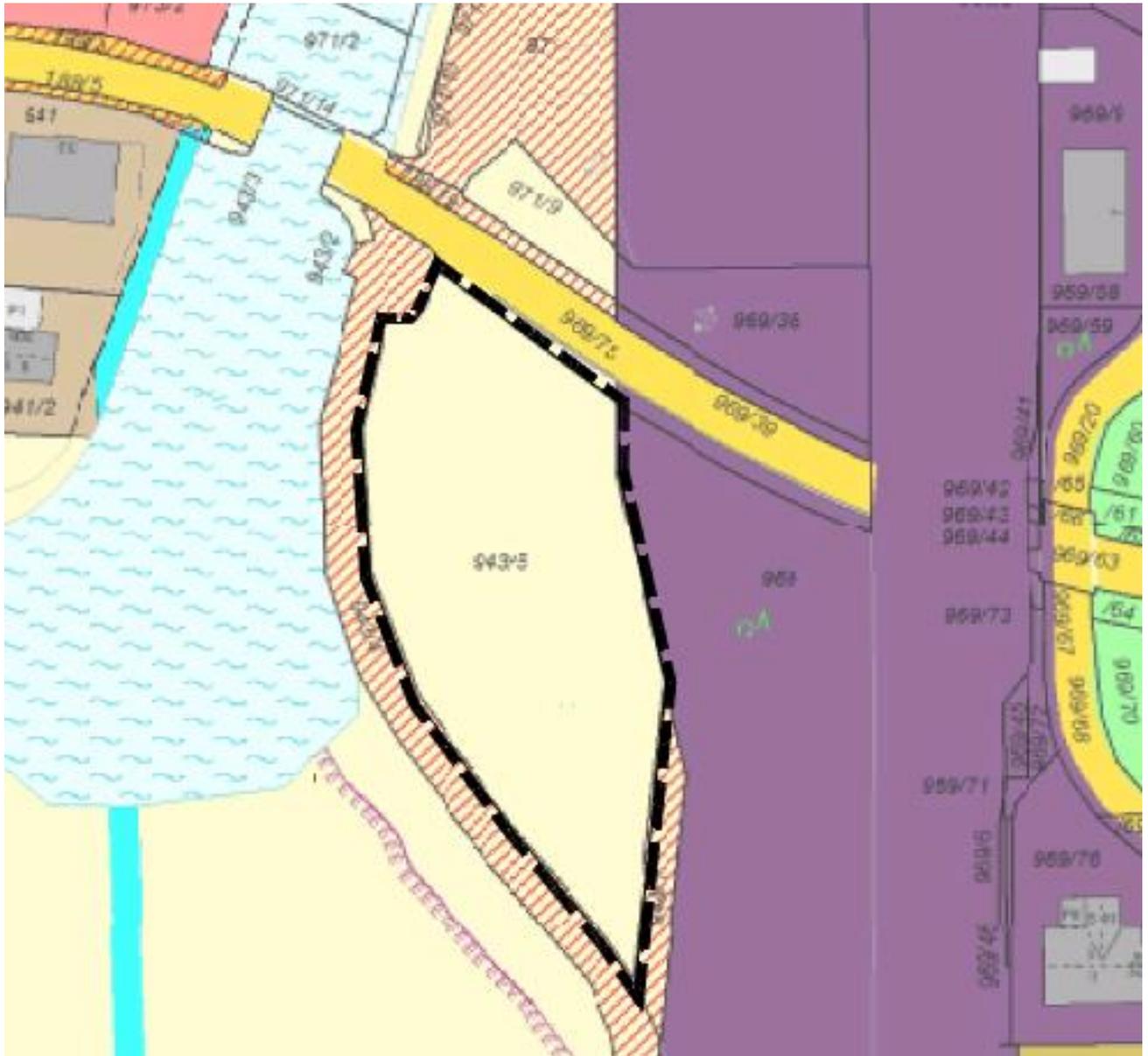
Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01. Juni 2023), Anhang 2 – Strukturkarte ist die Gemeinde Rohrbach dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu einem der zentralen Grundsätze des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G)¹). Ein weiterer Grundsatz des LEP ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Vermeidung der Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP, Ziff. 3.3 (G)²). Nach Ziff. 3.3 (Z) ist es ein Ziel des LEP, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

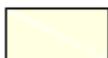
Diesen Grundsätzen und Zielen des LEP wird vollständig Rechnung getragen. Das Plangebiet bindet unmittelbar an vorhandene Bebauung an und wird durch die Bahnlinie begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich bereits bestehende Bebauung durch Gewerbebetriebe.

¹ LEP 2023 zu 3.1.1 (B) lautet Auszugsweise: „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen.“

² LEP 2023 zu 3.3 (B) lautet Auszugsweise: „Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden.“



landschaftsplanerische Inhalte



landwirtschaftliche Fläche

Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach, o.M.

3.4 Planungsalternativen

Für die geplante Entwicklung eines urbanen Gebiets mit einem Gesundheitszentrum sowie einer daran anschließenden, verträglichen Wohnbebauung wurden in den vergangenen Jahren im gesamten Gemeindegebiet Rohrbach verschiedene Flächen auf ihre grundsätzliche Eignung geprüft.

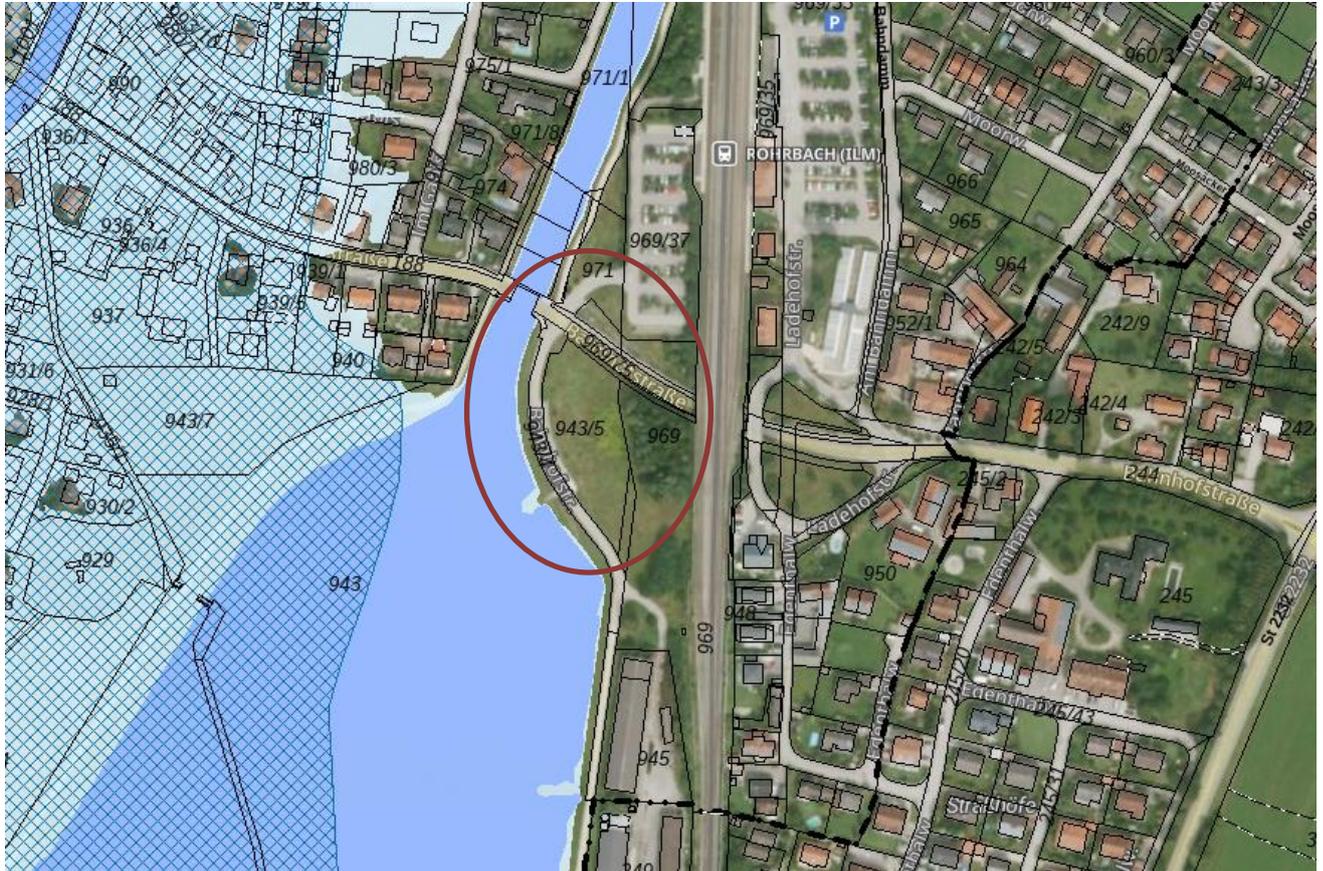
Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines modernen Gesundheitszentrums mit physiotherapeutischem Schwerpunkt, ergänzt um ein Therapie- und Fitnessangebot. Dieses Zentrum soll den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde wohnortnah eine hochwertige gesundheitliche Versorgung und ein präventives Bewegungsangebot ermöglichen. Vergleichbare Einrichtungen existieren derzeit im Gemeindegebiet nicht. Die Gemeinde Rohrbach bewertet ein solches Projekt daher als wichtigen Beitrag zur Sicherung der örtlichen Gesundheitsinfrastruktur und unterstützt das Vorhaben ausdrücklich. In enger Abstimmung zwischen Gemeinde und Bauherr wurde über einen längeren Zeitraum hinweg nach einem geeigneten Standort gesucht. Die Suche gestaltete sich jedoch als äußerst herausfordernd. Trotz intensiver Bemühungen des Bauherrn – der bereits seit mehreren Jahren aktiv Grundstücke im Gemeindegebiet prüft – konnte bislang kein geeignetes Grundstück gefunden werden, das sowohl den räumlich-funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzung gerecht wird als auch tatsächlich verfügbar war. Viele potenzielle Flächen waren entweder im Eigentum nicht veräußerungswilliger Dritter, planungsrechtlich nicht verfügbar oder aus städtebaulichen Gründen ungeeignet. Darüber hinaus ist das geplante Nutzungskonzept nicht mit einer herkömmlichen Gewerbegebietsnutzung gleichzusetzen. Sowohl die Gemeinde als auch der Bauherr legen großen Wert darauf, ein hochwertiges Gebäude zu realisieren, das dem gesellschaftlichen und funktionalen Wert des Vorhabens gerecht wird. Ein reines Einfügen in ein klassisches Gewerbegebiet – etwa zwischen Handwerksbetrieben oder Lagerhallen – erschien deshalb städtebaulich nicht angemessen und wurde auch von den Beteiligten ausdrücklich nicht gewünscht.

Nach Abwägung aller Aspekte kristallisierte sich die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans betrachtete Fläche als geeigneter Standort heraus. Die Fläche ist nicht nur grundsätzlich erschließbar, sondern liegt auch in einer Lage, die eine gute Erreichbarkeit für Bürgerinnen und Bürger aus dem gesamten Gemeindegebiet gewährleistet. Die angrenzenden Nutzungen lassen eine Integration des geplanten Gesundheitszentrums in das Ortsgefüge zu. Die geplante städtebauliche Struktur – ein Urbanes Gebiet mit einer Ergänzung durch Wohnnutzung – stellt zudem sicher, dass eine verträgliche Einbindung in die Umgebung erfolgen kann. Bereits vor dem Grundstücksankauf durch den künftigen Bauherrn fanden intensive Gespräche zwischen Gemeinde, Eigentümer und Projektträger statt. Auf Basis dieser Gespräche wurde ein gemeinsames Verständnis für die Zielrichtung des Vorhabens entwickelt. Die Gemeinde begrüßt die Ansiedlung ausdrücklich und sieht in dem Projekt einen wichtigen Baustein für die künftige Entwicklung des Ortsteils.

Vor dem Hintergrund der fehlenden geeigneten Alternativen im Gemeindegebiet, der nachgewiesenen Bedarfslage und der positiven städtebaulichen Einordnung wird die Standortwahl daher als nachvollziehbar und gut begründet eingestuft.

3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀, sowie außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.



Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Legende



Die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.

Legende



Die Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Legende



Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäuden auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.



Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der

Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1 : 9 000 bis 1: 750 000.

Legende

■ Wassersensibler Bereich

Abb.: Auszug BayernAtlas Thema /Naturgefahren

Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Das sich im Plangebiet HQ100-relevante Rückhalteflächen befinden, kann aufgrund der örtlichen Situation ausgeschlossen werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets befindet sich der Flutkanal der Gemeinde Rohrbach. Der Flutkanal ist

Teil eines umfassenden Hochwasserschutzkonzepts für Rohrbach. Dieser Kanal bildet das zentrale Element der Hochwasserfreilegung. Das Schutzkonzept basiert auf der Errichtung des Flutkanals und der Drosselung des Ilm-Abflusses im Ortsbereich. Hierdurch schließt sich aus, dass der vorliegende wassersensible Bereich hinweise auf derzeit unbekannte relevante Rückhalteflächen in direkter Umgebung an den Flutkanal gibt.

4. Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.1 Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb allgemein zulässig und gewünscht, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

4.2 Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Durch die Überplanung einer vorgestörten und gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Siedlungsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

4.2.1 Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

4.2.2 Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht vom 15.05.2025 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer) beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine Zuganbindung der Bahnlinie München-Treuchtlingen über den Bahnhof Rohrbach unmittelbar nördlich des Plangebiets. Dieser liegt direkt auf der anderen Straßenseite nördlich der „Bahnhofstraße“.

Zudem besteht eine Busanbindung über die Linie 580 Geisenfeld – Rohrbach (Bhf) und die Linie 9314 Pfaffenhofen – Rohrbach – Wolnzach. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich am Bahnhof Rohrbach. Wie auch die Zuganbindung ist die fußläufig erreichbar.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in Punkt 2.3. Erschließungssituation dargelegt.

5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist bestens in das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde und weiterführend an das Netz der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm eingebunden. Das Plangebiet liegt direkt an den Fernradwegen „Ilmtaltour“ und „Hallertauer Hopfentour“, den Radwegen „Erlebnistour an Ilm und Paar“, „Radwegenetz des Landkreises“ und „Brauereitour Nord“, sowie am örtlichen Wanderweg „Kirchen-Quartett“.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze allgemein zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Schmutzwasserableitung

Anfallendes häusliches und gewerbliches Schmutzwasser wird über den Anschluss an die bereits vorhandene Abwasserkanalisation der Gemeinde Rohrbach abgeleitet. Der vorhandene Kanal befindet sich zum Teil innerhalb des Plangebiets und ist entsprechend mit Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Rohrbach gesichert. Die vorhandenen Leitungen sind in den Planunterlagen berücksichtigt. Die geforderten Schutzabstände sind einzuhalten und dürfen nicht mit Gebäuden überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

Niederschlagswasserableitung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Eichenseher Ingenieure GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

Auszug Entwässerungskonzept:

„Das anfallende Niederschlagswasser des angrenzenden Grundstücks soll in Versickerungsmulden auf dem Grundstück selbst abgeführt werden. Aufgrund der im Geotechnischen Bericht festgestellten ungünstigen Versickerungseigenschaften des Bodens, insbesondere der vorhandenen schluffigen Schicht, ist ein Bodenaustausch erforderlich. Das Bodengutachten für das Plangrundstück ist dem Bericht beigelegt (Anhang 3).

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Versickerung wird die Schluffschicht entfernt und durch ein geeignetes Füllmaterial ersetzt. Auf dieser Basis wird für die Bemessung der Versickerungsmulden von einem kf-Wert von $8,68 \times 10^{-5}$ m/s (Grobsand) ausgegangen. Als überschlägige Bemessungsgrundlage wurde eine Versiegelung von $C_s = 0,7$ angesetzt und die Mulde zunächst für die gesamte anfallende Fläche dimensioniert. Die Berechnung der benötigten Sickerfläche kann dem Anhang entnommen werden (Anhang 1).

Um die Vorgaben der NWFreiV zu erfüllen, ist jedoch im weiteren Planungsverlauf eine Unterteilung der Mulden erforderlich, sodass die maximal angeschlossene Fläche von 1.000 m^2 je Versickerungselement eingehalten wird. Zur abschließenden Bestätigung der tatsächlichen Durchlässigkeit ist im Zuge der Baumaßnahme ein Sickerversuch vor Ort durchzuführen.“

„Für das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche wird entlang der Straße eine Versickerungsmulde vorgesehen. Die Bemessung der Mulden erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Kurzberichts vom Ingenieurbüro Ingeotec.

Auf Basis der Bodenuntersuchungen wird von einer Wasserdurchlässigkeit mit einem kf-Wert von $1,04 \times 10^{-4}$ m/s (sandiger Kies) ausgegangen. Zur abschließenden Bestätigung der Durchlässigkeit ist im Zuge der Baumaßnahme ein Sickerversuch vor Ort durchzuführen, um die tatsächlichen Versickerungseigenschaften zu überprüfen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. Die Berechnungen dafür können dem Bemessungsbericht (Anhang 1) entnommen werden. Außerdem ist dem Konzept der Geotechnische Kurzbericht beigelegt (Anhang 2).“

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Ausbau bzw. Anschluss an die bereits vorhandene Erschließungsanlagen gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben „Gesundheitszentrum Ernstdorfer“ wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß §6a BauNVO ausgewiesen. Diese Gebietskategorie ermöglicht die Mischung von Wohnnutzungen mit nicht erheblich störendem Gewerbe, Dienstleistungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch Übergänge zwischen gewerblich und wohnbaulich geprägten Strukturen gekennzeichnet ist. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet trägt diesem Kontext Rechnung und ermöglicht eine flexible Nutzungsverteilung innerhalb eines übergeordneten städtebaulichen Konzepts. Konkret dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung des Gesundheitszentrums mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (z.B. Praxen, Therapieeinrichtungen) und einer Fitnessnutzung im Obergeschoss. Die Zuordnung zum Urbanen Gebiet ermöglicht diese Nutzungen als allgemein zulässig. Gleichzeitig wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine spätere bauliche Erweiterung vorbereitet, bei der auch Wohnnutzungen vorgesehen sind.

Zur Vermeidung gebietsunverträglicher Nutzungen werden die in §6 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen – Vergnügungsstätten und Tankstellen – ausgeschlossen. Damit soll eine für das Gesundheitszentrum und das angrenzende Wohnumfeld angemessene Gebietsstruktur gesichert werden. Zur funktionalen Gliederung des Plangebiets werden zwei Teilbereiche definiert:

- Teilgebiet 1 ist für die gewerbliche Nutzung des geplanten Gesundheitszentrums vorgesehen. Gemäß §6a Abs.4 Nr.1 BauNVO ist in diesem Teilgebiet eine Wohnnutzung nicht zulässig, um Nutzungskonflikte mit sensiblen gewerblichen Funktionen auszuschließen.
- Teilgebiet 2 ermöglicht eine spätere Bebauung mit gewerblicher aber auch wohnbaulicher Nutzung. Um eine lebendige Erdgeschosszone zu fördern und städtebaulich wirksame Räume zu schaffen, ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise (§31 Abs.1 BauGB) zulässig.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet entspricht sowohl den Anforderungen des konkreten Vorhabens als auch den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Rohrbach hinsichtlich Nutzungsvielfalt, Integration von Dienstleistungen und ergänzendem Wohnraum.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (im Teilgebiet 2) sowie über die zulässige Wandhöhe und auch über die Dachform geregelt.

Im Teilgebiet 2, in dem neben gewerblicher Nutzung auch eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird zur Steuerung des Bauvolumens die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse plus Terrassen- oder Dachgeschoss begrenzt. Abhängig von der gewählten Dachform ist entweder eine Ausführung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Terrassengeschoss oder mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss zulässig. Diese Differenzierung gewährleistet eine maßvolle städtebauliche Höhenentwicklung, die sich in das umgebende Ortsbild einfügt.

Im Teilgebiet 1, das der Realisierung des Gesundheitszentrums dient, wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Stattdessen wird das Maß der baulichen Nutzung über die Kombination aus zulässiger Wandhöhe und Dachform angemessen gesteuert. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und die Vorgabe eines Satteldachs mit einer maximalen Dachneigung von 25° wird die städtebauliche Höhenentwicklung auch hier verlässlich gelenkt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Diese hohe bauliche Ausnutzung entspricht der Typologie eines Urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) und ermöglicht eine dichte, kompakte Bauweise bei gleichzeitiger Sicherstellung funktionaler Freiflächen. Sie trägt der innerörtlichen Lage sowie der intendierten Mischnutzung aus Dienstleistungen, Gesundheitsangeboten und Wohnen Rechnung.

Zur Steuerung der vertikalen Ausdehnung der Gebäude wird in beiden Teilgebieten eine zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese wird bezogen auf einen eindeutigen Bezugspunkt (Rohfußboden des Erdgeschosses in Meter über Normalhöhennull) gemessen, um eine klare und überprüfbare Höhenentwicklung sicherzustellen. Die Wandhöhe ist abhängig von der gewählten Dachform und beträgt maximal 10,5m bei Flachdach bzw. 8,5m bei Steildachausbildung. Damit wird eine gleichwertige bauliche Ausnutzung unter Berücksichtigung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht.

Für das Plangebiet gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO. Aufgrund der Gebietskategorie als Urbanes Gebiet greifen automatisch die reduzierten Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in Höhe von 0,4H, mindestens 3 m.

Insgesamt wird durch die Kombination dieser Festsetzungen ein klar steuerbares, städtebaulich verträgliches und gleichzeitig flexibel nutzbares Bauvolumen definiert, das der besonderen Nutzungsmischung und Lagequalität des Plangebiets gerecht wird.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Generell misst die Gemeinde Rohrbach der gestalterischen Qualität des Plangebiets eine besondere Bedeutung bei. Das Plangebiet liegt an einem städtebaulich exponierten Standort und wird künftig das Ortsbild an einer zentralen Erschließungsachse prägen. Vor diesem Hintergrund macht die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit in angemessenem Umfang von den Möglichkeiten der gestalterischen Steuerung Gebrauch. Ziel ist es, durch klare Festsetzungen zur Bauweise, Dachform, Materialwahl und Fassadengestaltung ein qualitativ hochwertiges, dauerhaft stimmiges Erscheinungsbild zu sichern, das sowohl dem sensiblen Standort als auch den zukünftigen

Nutzungen gerecht wird. Die Anforderungen erfolgen dabei in einem vertretbaren Rahmen und lassen Bauherren ausreichend gestalterischen Spielraum.

Dachform

Zur Sicherung eines einheitlichen und ortsverträglichen Erscheinungsbilds wird die zulässige Dachform differenziert geregelt. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Ausbildung von Satteldächern mit einer Dachneigung von maximal 25° vorgesehen. Diese vergleichsweise flache Neigung ermöglicht eine zeitgemäße architektonische Ausformulierung und unterstützt eine maßvolle Gebäudehöhe, ohne die traditionelle Dachform vollständig aufzugeben. Die Nichtzulässigkeit von Dachgauben dient der Vermeidung unruhiger Dachlandschaften. Im Teilgebiet 2 wird zusätzlich die Errichtung von Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 6° ermöglicht, um eine differenzierte städtebauliche Typologie zuzulassen und eine flexible Grundrissgestaltung insbesondere bei Gebäuden mit Wohnnutzung zu fördern. Die Regelung berücksichtigt zudem moderne architektonische Ausdrucksformen und erlaubt im Sinne der Nachhaltigkeit die Anlage von Dachbegrünungen und Solartechnik.

Dachdeckung

Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen und ortsbildverträglichen Gesamtbildes wird auch die Materialität und Farbgebung der Dachdeckung geregelt. Satteldächer sind ausschließlich mit Ziegel- oder Metalldeckungen in naturroten oder hellgrauen Farbtönen zulässig. Um Blendwirkungen zu vermeiden, sind glänzende, grelle oder stark reflektierende Materialien ausgeschlossen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen und somit allgemein zulässig. Auch bestimmte Blechdeckungen (z. B. Trapezbleche oder übermäßig profilierte Stehfalzdächer) sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Flachdächer sind grundsätzlich in begrünter Ausführung vorzusehen. Dies dient sowohl der Verbesserung des Mikroklimas als auch dem Wasserrückhalt und leistet einen Beitrag zur ökologischen Qualität des Quartiers. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich Flächen, die mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt sind. Für untergeordnete Bauteile wie Nebenanlagen, Anbauten oder Garagen gelten erleichterte Anforderungen. Dennoch sind hochreflektierende Materialien auch dort unzulässig, um eine gestalterische Einheitlichkeit zu sichern.

Dachaufbauten

Technisch notwendige Dachaufbauten (z. B. Aufzugüberfahrten oder Lüftungsanlagen) sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind jedoch in einem Mindestmaß um ihre eigene Höhe von der Dachkante zurückzusetzen, um die optische Wirkung zu minimieren und die Dachfläche in ihrer Gesamterscheinung möglichst ruhig zu halten.

Fassadengestaltung

Die Anforderungen an die Fassadengestaltung sollen ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild im Quartier sicherstellen und gleichzeitig Spielraum für architektonische Vielfalt lassen. Fassaden sind in

Holz- oder Putzbauweise auszuführen. Dabei wird die Umsetzung in Holzbauweise ausdrücklich begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Bauweise leistet. Um monotone Fassaden zu vermeiden, müssen Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m eine Gliederung im Abstand von höchstens 15 m aufweisen. Diese kann gestalterisch flexibel z. B. über Vor- und Rücksprünge, Farbwechsel, Lichtbänder oder andere Architekturelemente erfolgen. Fassadenbegrünung ist zulässig und wird als ökologisch und gestalterisch wertvolle Maßnahme begrüßt, insbesondere im Kontext nachhaltiger Siedlungsentwicklung.

Außengestaltung, Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätze

Die Gestaltung der Außenanlagen stellt einen integralen Bestandteil der städtebaulichen Qualität des Plangebiets dar. Um Eingriffe in den Geländeverlauf behutsam zu steuern, werden Geländeänderungen durch Abgrabungen und Auffüllungen bis maximal 1,5 m Höhe bzw. Tiefe zugelassen. Dieses Maß ermöglicht notwendige Anpassungen an das natürliche Gelände, ohne das Orts- und Landschaftsbild übermäßig zu beeinträchtigen. Böschungen dürfen dabei zur Wahrung eines harmonischen Übergangs maximal mit einem Verhältnis von 1:2 (Höhe:Länge) ausgebildet werden. Zum Schutz angrenzender Grundstücke ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Böschungen und Grundstücksgrenzen erforderlich.

Zur Höhenregulierung des Geländes sind Stützwände bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m zulässig. Um deren visuelle Präsenz zu mindern, ist ab einer Höhe von 0,5 m eine Begrünung durch geeignete Maßnahmen wie Rankhilfen vorzusehen. Diese Regelungen dienen insbesondere der gestalterischen Einbindung in das Umfeld.

Die zulässigen Einfriedungen orientieren sich an einem offenen und naturnahen Siedlungsbild. Durch die Beschränkung auf sockellose Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sowie Zäune mit Holzlattung in zurückhaltender Farbgebung wird ein einheitliches, unaufdringliches Erscheinungsbild gefördert. Die Mindesthöhe des Zaunabstands vom Boden (15 cm) sorgt für eine gewisse Durchlässigkeit und trägt zum Schutz bodennaher Kleinlebewesen bei.

Zur Sicherstellung einer funktionalen Erschließung des Plangebiets werden Stellplätze allgemein zugelassen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte und nutzungsorientierte Anordnung insbesondere für das geplante Gesundheitszentrum, dessen Nutzung mit einem erhöhten Stellplatzbedarf verbunden ist. Dabei wird auf eine flächensparende Anordnung geachtet, um den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten und ausreichend Begrünung zu ermöglichen.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit sickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Maßnahme dient der Förderung der natürlichen Regenwasserverteilung sowie der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Sofern es die technischen Regelwerke zulassen, sollen Stellplatzflächen möglichst unversiegelt bleiben. Zudem sind befestigte Flächen auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Diese Anforderungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei.

Besondere Bedeutung erhält diese Festsetzung auch vor dem Hintergrund der bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Plangebiet durchqueren. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass diese Leitungen nicht durch Hauptbaukörper überbaut werden können. Gleichzeitig ist es aufgrund der Lage der Leitungen und der erforderlichen Erschließungsstruktur nicht vermeidbar, dass sie teilweise unter Stellplatz- und Verkehrsflächen zu liegen kommen. Die gewählte Festsetzung zur Verwendung sickerungsfähiger und leicht aufnehmbarer Materialien verfolgt daher auch das Ziel, spätere Eingriffe in den Untergrund (z. B. im Rahmen von Wartung, Instandhaltung oder Erneuerung der Leitungen) möglichst einfach und kostenschonend zu ermöglichen. Die Materialien sollen so gewählt und verlegt werden, dass sie bei Bedarf demontierbar und wiederverwendbar sind, sodass Eingriffe auf das notwendige Maß beschränkt werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anbindungen an das bestehende Straßennetz. Aufgrund der Lage an der Bahnhofstraße, einer verkehrlich stark frequentierten Erschließungsstraße, wird der Verkehrsführung im Nahbereich des Kreuzungspunkts besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die nördlich gelegene Zufahrt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung. Um potenzielle Sichtbehinderungen und verkehrliche Konflikte mit dem fließenden Verkehr zu vermeiden, wird diese Zufahrt ausschließlich als Einfahrt festgesetzt. Eine Ausfahrt ist an dieser Stelle ausdrücklich ausgeschlossen, um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich zu erhöhen und Rückstau sowie gefährliche Abbiegemanöver zu vermeiden. Die südlich gelegene Zufahrt, welche über das Teilgebiet 2 führt, stellt aus verkehrlicher Sicht keinen kritischen Bereich dar. Zwar wäre hier auch eine Festsetzung als reine Ausfahrt denkbar gewesen, um die Einbahnregelung konsequent umzusetzen. Jedoch wird bewusst auf eine derartige Einschränkung verzichtet, um Teilgebiet 2 künftig auch unabhängig vom Teilgebiet 1 vollständig erschließen zu können. Daher bleibt diese Zufahrt sowohl für die Zu- als auch die Abfahrt zulässig. Die Einbahnregelung gilt somit in erster Linie für Teilgebiet 1, in dem das Gesundheitszentrum vorgesehen ist. Diese Maßnahme dient der geordneten Verkehrslenkung und der Entflechtung innerer Verkehrsströme. Gleichzeitig wird durch die doppelte Erschließungsmöglichkeit des Teilgebiets 2 eine wohnverträgliche und flexible Erschließung gewährleistet, ohne das Teilgebiet 1 queren zu müssen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rohrbach in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.

6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein, somit auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

6.4 Werbeanlagen

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Beschilderung auf sich hinzuweisen ohne eine Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Werbeanlagen

hervorzurufen.

Deshalb Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 6 % je Werbeanlage nicht überschreiten. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden ausreichend Freiraum, um auf Ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

6.5 Skizzen/Visualisierung

Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Zielsetzung und der architektonischen Qualität des Vorhabens wurden Visualisierungen und eine Schnittdarstellung des geplanten Gebäudes erstellt. Diese zeigen die geplante bauliche Struktur sowie die angestrebte gestalterische Ausprägung des Gesundheitszentrums. Das dargestellte Gebäude nimmt mit seiner markanten Kubatur, der zurückhaltenden Materialität und seiner Öffnung zur Umgebung eine prägende Rolle innerhalb des künftigen urbanen Gebiets ein. Es spiegelt den besonderen Anspruch wider, den sowohl die Gemeinde als auch der Vorhabenträger an die bauliche Umsetzung und das Erscheinungsbild dieser gemeinwohlorientierten Einrichtung stellen.

Die Schnittdarstellung zeigt zudem die funktionale Gliederung des Gebäudes mit unterschiedlichen Raumhöhen und Nutzungsbereichen, wodurch die Anforderungen eines modernen Therapie- und Gesundheitszentrums in architektonisch angemessener Form erfüllt werden können. Durch die großzügigen Fensterfronten wird eine hohe Aufenthaltsqualität im Inneren geschaffen.

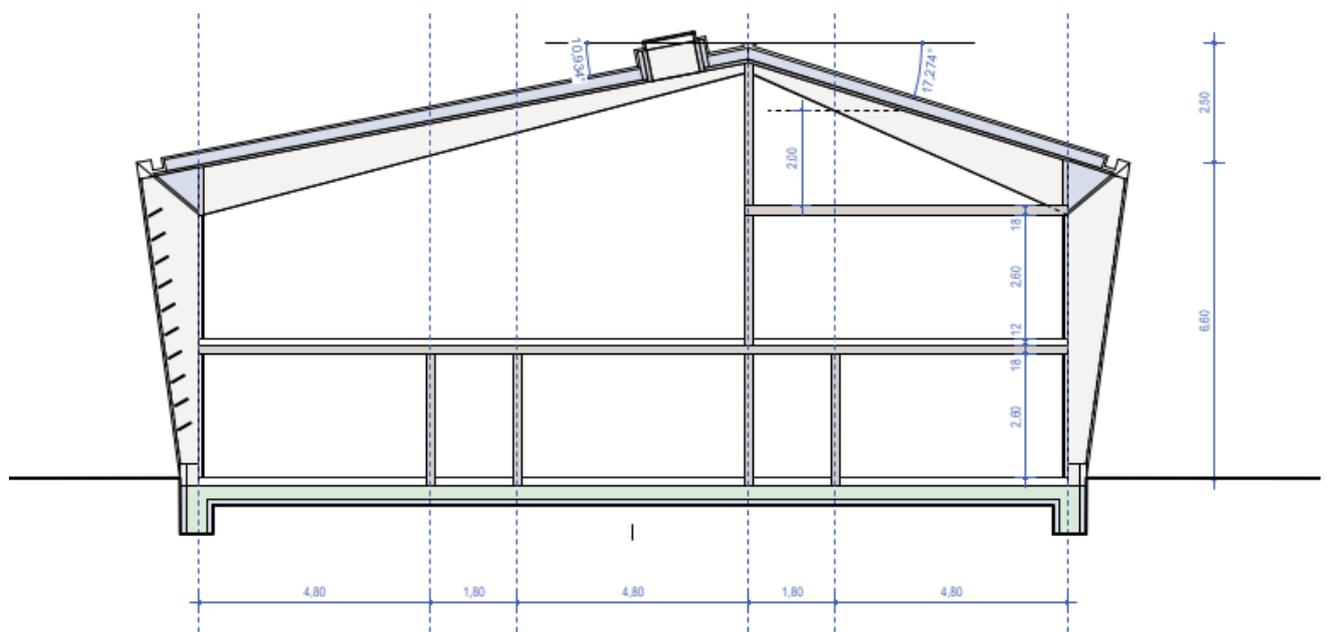




Abb.: Entwurfsstand „Neubau Gesundheitszentrum Rohrbach“

Die Skizzen dienen dabei nicht als verbindliche Entwurfsplanung im Sinne des Bauplanungsrechts, sondern als ergänzende Darstellung zur Verdeutlichung der planerischen Grundidee und gestalterischen Intention des Vorhabens.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grünordnerische Planungsgrundlagen

7.2 Ziele der Grünordnung

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

7.3 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes

- Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

7.4 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.4.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 „Ilmtal“ (gem. Regionalplan Ingolstadt, Begründung, Karte zu 7.1.8.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete). Dazu sind im Regionalplan besondere Sicherungs- und Pflegemaßnahmen enthalten, auf die hingewirkt werden soll. Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes sind keine dieser Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

7.5 vorhandene Gehölzbestände

Im westlichen Bereich des Plangebiets (entlang dem östlichen Rand der bestehenden Straße) sind 5 junge Bäume vorhanden, die erst in jüngster Vergangenheit gepflanzt wurden und einen Stammumfang von lediglich ca. 20 cm aufweisen. Diese Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze und können daher nicht erhalten werden. Aufgrund der geringen Größe und Wertigkeit dieser Bäume wurde auf eine Darstellung im Bebauungsplan verzichtet.

In östlicher und südöstlicher Richtung außerhalb des Plangebietes befinden sich zwei naturnahe Feldgehölze aus heimischen Laubgehölzen, die durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden. Die beiden Gehölzbestände wurden als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt.

7.6 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebiets

Zur Eingrünung des Baugebietes wurde entlang dem westlichen Rand der geplanten Baufläche eine entsprechende „Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes“ festgesetzt, die mit Bäumen zu bepflanzen ist, bzw. auf den verbleibenden Flächen flächig zu begrünen ist.

Da eine höherwertig gestaltete Architektur geplant ist und für die vorgesehene Nutzung eine gewisse Fernwirkung erforderlich ist, wurde darauf verzichtet, das Baugebiet durch eine blickdichte Strauchpflanzung Richtung Westen und Norden von der Umgebung abzuschirmen. Die geplante straßenbegleitende Baumreihe ermöglicht die gewünschten Blickbeziehungen zum geplanten Gebäude und stellt dennoch eine angemessene architekturbegleitende Eingrünung dar.

Hinsichtlich des Standorts der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

Aufgrund bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist in diesem Bereich keine Bepflanzung mit größeren Gehölzen möglich. Da v.a. Richtung Osten und Südosten (außerhalb des Plangebietes) vorhandene Feldgehölze bestehen, von deren langfristigen Erhalt auszugehen ist, wurde hier auf die zeichnerische Festsetzung von Gehölzpflanzungen verzichtet.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes wurde auf die zeichnerische Festsetzung von Baumpflanzungen verzichtet, um eine weitestmögliche Gestaltungsfreiheit auf dem Baugrundstück zu erhalten. Ergänzend wurde jedoch eine Festsetzung durch Text aufgenommen, die je 800 m² Grundstücksfläche mindestens einen weiteren Baum vorsieht.

Zur Gliederung privater Pkw-Stellplätze wurde ferner eine textliche Festsetzung getroffen, dass bei gereihten Stellplätzen nach mind. 5 und max. nach 7 Stellplätzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einem Laubbaum zu bepflanzen ist.

7.6.1 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass für die festgesetzten Baumpflanzungen neben heimischen, standortgerechten Laubbäumen auch nichtheimische, an den Klimawandel angepasste Laubbäume (sog. "Klimabäume") 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) zu verwenden sind. Damit wird den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt der geplanten Bäume angestrebt.

7.6.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

7.6.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu werden momentan entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Mit der Durchführung der „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ ist das Naturschutz- und Umweltplanungsbüro Natur Perspektiven GmbH beauftragt. Der Ergebnisbericht wird nach Abschluss der notwendigen Begehungen erstellt und übermittelt.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden anschließend als Festsetzungen und Hinweis durch Text in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet (erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, sowie aus naturschutzfachlicher und tierschutzrechtlicher Sicht empfohlene Maßnahmen). Dieser Schritt erfolgt zwischen der ersten und zweiten Auslegung des Bebauungsplanes.

8. Artenschutz

Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz werden unter Pkt. 7.6.4 dargestellt.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung sind die Verkehrslärmimmissionen durch die Bahnlinie München-Treuchtlingen sowie der Kreisstraße PAF 21 und der P&R-Parkplätze zu untersuchen und darzustellen. Weiterhin erfolgt eine Prognose der Erschütterungsimmisionen aus der Bahnlinie.

Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen

Die Beurteilung vom Schienen- und Straßenverkehr emittierten Geräusche erfolgt nach DIN 18005/4/ in Verbindung mit der 16.BImSchV /2/ und der Richtlinie Schall 03 /7/ für den Schienenverkehr bzw. der RLS 19/8/ für den Straßenverkehr. Die Orientierungswerte der DIN 18005/4/ für Urbane Gebiete (MU) werden an den in der Anlage 4.1. dargestellten Fassaden (Schallschutzgutachten) zur Tagzeit um mindestens 1dB(A) unterschritten, zur Nachtzeit um bis zu 4 dB(A) unterschritten. Die Lärmsanierungswerte von 70 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) werden zur Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Ergebnisse sind auch in der Anlage 4.2. des Schallschutzgutachtens übersichtlich in Tabellenform dargestellt.

Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bundesbahnstrecke bestehen bereits; eine weitere Erhöhung scheidet aus finanzieller Sicht aus. Auch sind weitere aktive Schallschutzmaßnahmen am Rand des Baugebietes aufgrund der erforderlichen großen Überstandslängen, der vorherrschenden Geländesituation sowie des Abstands nicht zielführend und werden somit nicht weiterverfolgt. Es werden deshalb bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und festgesetzt.

Auf Grund der Verkehrslärmimmissionen muss an den Ostfassaden der Plangebäude im gesamten Plangebiet durch weitgehende Grundrissorientierung sichergestellt werden, dass vor den für Lüftungszwecken vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4019:2018-01 /5/, Teil 1, Kapitel 3.16 (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ von 64 / 54 dB(A) (Tag / Nacht) eingehalten sind.

Wo eine solche schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, sind passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung oder alternativ Glasvorbauten (kalte Wintergärten etc.) vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 /5/ zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 5 (Schallschutzgutachten) dargestellt.

Beurteilung der Erschütterungen

Die DIN 4150-2 nennt für Mischgebiete (MI; „Urbane Gebiete“ (MU) sind in der Norm nicht eingeführt) einen unteren Anhaltswert von A_v von 0,2 / 0,15 (Tag / Nach). Diese werden vom Bahnverkehr im Plangebiet in einem Abstand von 50 m zur Gleismitte unterschritten.

Auf Grund der geringen Erschütterungseinwirkungen ($KB_{Fmax} \leq 0,1$) wird die Beurteilungsschwingstärke KB_{FTr} , bei der die Häufigkeit der Zugvorbeifahrten mit einbezogen wird, nicht berechnet bzw. ist mit „null“ zu setzen.

Somit müssen hinsichtlich der möglichen Wohnnutzung keine erschütterungsmindernden Maßnahmen durchgeführt werden.

Beurteilung Sekundärer Luftschall

Die Geräuschimmissionen aus dem zu erwartenden sekundären Luftschall an den Plangebäuden unterschreiten den im Kapitel 5.7 (Schallschutzgutachten) genannten Anhaltswerten für Innenschallpegel L_m von 35,0 / 25,0 dB(A) (Tag / Nacht) um mindestens 12,0 / 2,6 dB(A).

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich ist, wobei das Plangebiet aber durch Verkehrslärmimmissionen belastet ist und somit bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen getroffen und festgesetzt werden müssen.

Aus fachlicher Sicht ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4190:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich.

Zur Beurteilung der Untersuchungsergebnisse sind folgende Hinweise zu berücksichtigen

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen
- Die Gemeinde Rohrbach hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärm- und Erschütterungsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbstständig zu untersuchen.
- Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Urbanes Gebiet überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls sind keine unzulässigen Einwirkungen auf den Mensch zu erwarten.

10. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet befinden sich kein Boden, Bau- oder Kunstdenkmal. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich nordwestlich im Ort in ca. 500 m Entfernung.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal

Lage Bezirk Oberbayern | Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm | Rohrbach

Verfahrensstand Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Aktennummer D-1-7335-0113

Beschreibung Burgstall des Mittelalters



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema /Naturgefahren

11. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich **ca. 4.388 m²**

Nettobauland

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 4.388 m²

./ . Öffentliche Verkehrsfläche ca. 960 m²

./ . Versickerungsflächen ca. 200 m²

./ . Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebiets ca. 338 m²

./ . Private Grundstücksfläche mit Zulässigkeit von Verkehrsflächen ca. 795 m²

Nettobauland ca. 2.095 m²

Rohrbach, den ____ . ____ . ____

Christian Keck, 1. Bürgermeister